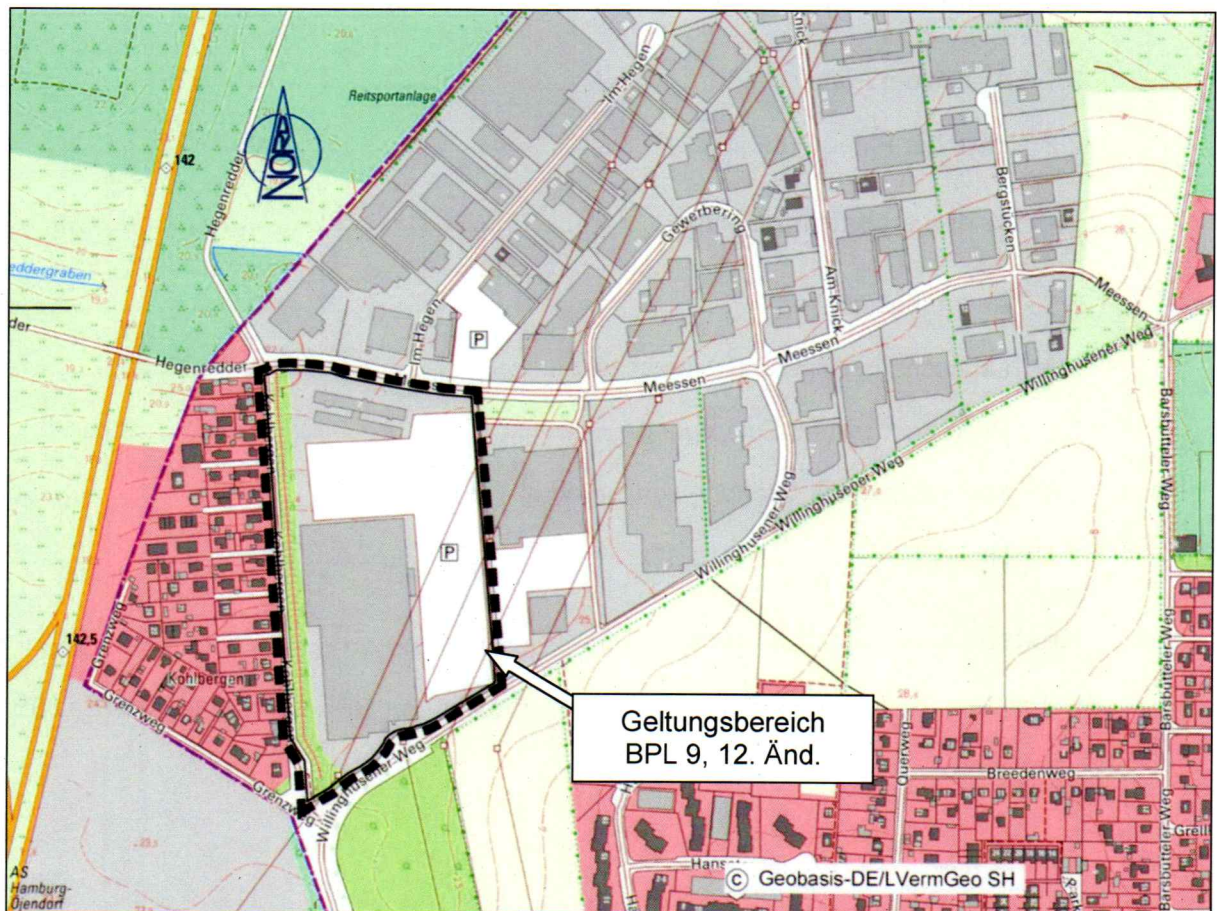


12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

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

Begründung



GEMEINDE OSTSTEINBEK
Kreis Stormarn

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.4 Angaben zum Bestand	6
2. Anlass und Ziele der Planung	8
2.1 Anlass der Planung	8
2.2 Ziele der Planung	8
3. Inhalte des Bebauungsplans	9
3.1 Änderungsinhalte	9
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	11
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	11
3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	11
3.5 Hinweise	11
4. Kosten	12
Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB und Anlage 2 des BauGB .	13

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I S. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I S. 6),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06.12.2021 (GVOBl. 2021, S. 1422), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften,
- das Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Landes-UVP-Gesetz) vom 13.05.2003 (GVOBl. Sch.-H. S. 246), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 13.11.2019 (GVOBl. S. 425).

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 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Oststeinbek handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 70.000 m² 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.

Es liegt allerdings das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor, da in der nach wie vor gültigen 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 eine zulässige Grundfläche (GR) im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 25.000 m² im Süden und 5.000 m² im Norden festgesetzt ist. Danach darf ein Bebauungsplan mit einer festgesetzten Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn aufgrund 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 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 somit gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in formeller Hinsicht 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 der Landschaftspflege und des Artenschutzes, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 3.2).

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	20.06.2022
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	12.12.2022
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	02.01.2023
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	05.01. - 06.02.2023
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	03.04.2023

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

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

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17. Dezember 2021 in Kraft getretenen Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (LEP) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt), Fortschreibung 1998. Die Fortschreibung des LEP ersetzt den Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2010.

Die Gemeinde Oststeinbek liegt laut Landesentwicklungsplan (LEP) im Verdichtungsraum, der um die Hansestadt Hamburg gezogen ist. DER LEP führt dazu unter Ziffer 2.2 aus: "In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Hierzu soll die Kommunikationsinfrastruktur weiterentwickelt werden und es sollen die Anbindungen an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme über Schiene und Straße sowie über Luft- und Schiffsverkehrswege gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sowie für Wohnungsbau sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden."

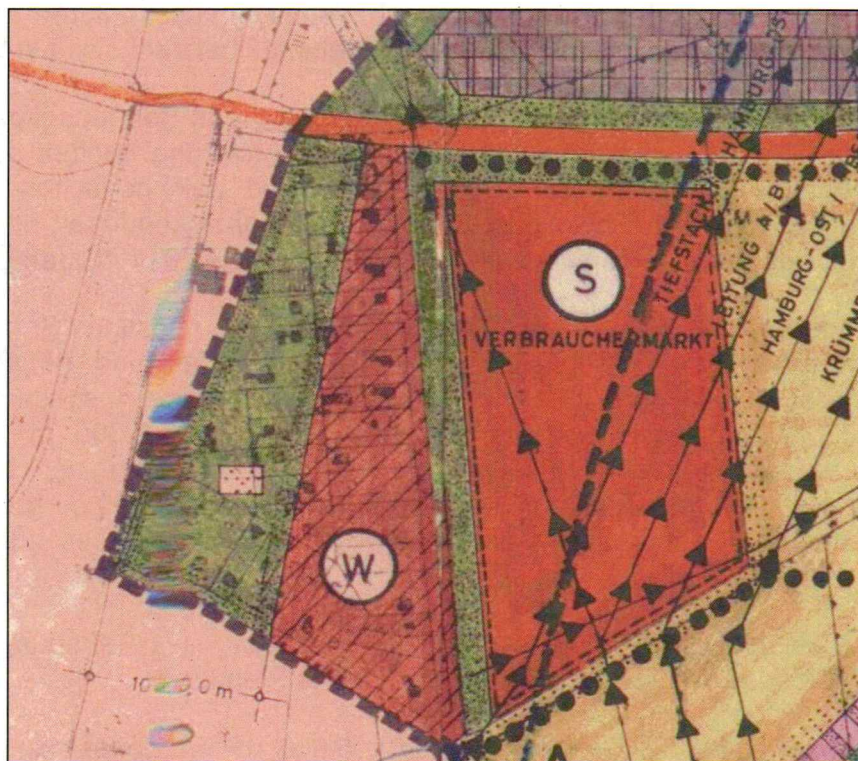
Weiter führt der LEP aus, dass die verschiedenen Flächennutzungsansprüche in den Ordnungsräumen sehr sorgfältig aufeinander abgestimmt werden sollen. Ferner soll die Siedlungsentwicklung durch Siedlungsachsen und Zentrale Orte sowie Regionale Grünzüge und Grünzäsuren besonders geordnet und strukturiert werden. In den Ordnungsräumen erfolgt die Siedlungsentwicklung vorrangig auf den Siedlungsachsen und ist außerhalb der Siedlungsachsen auf die Zentralen Orte konzentriert. Diese sollen gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden sein. Für die Gemeinde Oststeinbek ist zu beachten, dass nur der Hauptort Oststeinbek selbst, nicht aber der Ortsteil Havighorst, auf der Fortsetzung der Hamburger Entwicklungsachse Oststeinbek/Glinde liegt.

Zu Sporteinrichtungen führt der LEP unter Ziffer 5.5 aus: "Sport leistet einen wichtigen Beitrag zur Gesundheitsförderung, zum gesellschaftlichen Miteinander und zur Integration. In allen Teilräumen des Landes sollen Menschen die Möglichkeit haben, in zumutbarer Entfernung Sportstätten zu nutzen. [...] Kommunen sollen im Rahmen von Sport- und Stadtentwicklungsplanungen ein bedarfsgerechtes Angebot schaffen und dabei insbesondere auch interkommunal und regional zusammenarbeiten."

Aufgrund der vorhandenen guten Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen ist die Gemeinde Oststeinbek nach dem Regionalplan für den Planungsraum I (Stand 1998) im baulichen 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.

Die wirksame 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oststeinbek stellt das Plangebiet als 'Sonderbauflächen' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Verbrauchermarkt' dar, so dass dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen besiedelten Bereich der Gemeinde Oststeinbek und weist eine Größe von ca. 7,4 ha auf. Konkret handelt es sich um das Gebiet südlich 'Meessen', westlich Möbelmarkt und Kfz-Service-Point, nördlich 'Willinghusener Weg', östlich 'Kohlbergen'.

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird von dem Einkaufszentrum 'Ostkreuzcenter' und seiner zugehörigen großzügigen Stellplatzanlage eingenommen. Im Erdgeschoss des Gebäudekomplexes befinden sich unter anderem Kaufland, Mediamarkt und ein Futterhaus sowie ergänzende kleinere Geschäfte, Dienstleister und Gastronomiebetriebe. Im Obergeschoss sind ein Sport- und Fitnesscenter, Technikräume sowie momentan ungenutzte Büro- und Nebenräume des Centers anzutreffen. Über das Plangebiet verlaufen mehrere Hochspannungsleitungen. Im Westen des Plangebietes befindet sich ein dicht bewachsener Lärmschutzwall. In den Randbereichen sind darüber hinaus kleinere Grünflächen vorzufinden. Auf der Stellplatzanlage stocken mehrere Einzelbäume.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Gewerbegebietes Oststeinbek und ist im Norden und Osten von Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben umgeben. Westlich des Plangebietes, getrennt durch einen bewachsenen Lärmschutzwall, befindet sich Wohnbebauung, die sich vorwiegend aus Einfamilienhausstrukturen mit zugehörigen Hausgärten zusammensetzt. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Wald.

Gegenwärtig gilt für das Plangebiet die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, die am 19. Januar 2018 rechtskräftig wurde. Bei der Änderung handelt es sich um eine textliche Änderung. Es gelten darüber hinaus die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, die am 12. April 2011 in Kraft getreten ist.

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 setzt ein sonstiges Sondergebiet '(SO) mit der Zweckbestimmung 'Großflächiger Einzelhandel' fest und trifft Regelungen zur zulässigen Verkaufsfläche (VK) und deren Sortimentverteilung. Insgesamt sind maximal 14.800 m² Verkaufsfläche zulässig, wovon sich maximal 8.300 m² auf Güter des kurzfristigen Bedarfs und maximal 7.500 m² auf Güter des mittel- bis langfristigen Bedarfs verteilen dürfen. Zudem ist ergänzend ein maximal 3.200 m² großes Sport- und Fitnesscenter mit Sauna und Wellnessbereich im Obergeschoss zulässig gemacht worden.

Über diese Festsetzungen hinaus gilt die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9. Diese trifft folgende zentrale Festsetzungen für das Plangebiet:

- Maximal zulässige Grundfläche (GR): 5.000 m² im Norden und 25.000 m² im Süden;
- Abweichende Bauweise (a);
- Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß (II);
- Maximal zulässige Firsthöhe (FH): 37 m über NN im Süden.

Ausschnitt aus der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9



2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Aufgrund von Umstrukturierungen werden die Nebenräume im Obergeschoss des Ostkreuzcenters nicht mehr benötigt und stehen seit Sommer 2022 leer. Diese Räume wurden vorher als Büro-, Sozial-, Besprechungs-, Umkleide- und Sanitärräume genutzt.

Mit der Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Sport- und Fitnesscenter im Obergeschoss des Ostkreuzcenters geschaffen. Dieses hat sich mittlerweile am Standort etabliert. Das Sport- und Fitnesscenter beabsichtigt, einen Teil der leerstehenden Räume zu mieten, um zum einen den Sitz seiner Holding von Hamburg nach Oststeinbek zu verlegen und zum anderen um die Ausnutzung der Flächen zu optimieren. Die übrigen Restflächen, die nicht vom Sport- und Fitnesscenter angemietet werden, sollen künftig vom Centermanagement und von der Haustechnik belegt werden.

Ziel der Flächenerweiterung des Sport- und Fitnesscenters ist vor allem, den Freihandel- bzw. Athletikbereich zu erweitern, um den Betrieb, besonders für die Altersgruppe 16 bis 45 Jahre in den Abendstunden, wo die Auslastung am höchsten ist, zu entzerren und die Aufenthaltsqualitäten zu erhöhen. Die Bedeutung von entsprechenden Abstands- und Freiflächen hat sich vor allem während der Lockdown-Beschränkungen im Rahmen der Corona-Pandemie gezeigt. Ziel der Erweiterung ist, die Kundenzufriedenheit langfristig zu halten und Abwanderungen von Mitgliedern in Konkurrenzbetriebe zu verhindern. Zudem sollen durch die entsprechenden Maßnahmen die Mitglieder (ca. 15 - 20%), die in Zeiten des Corona-Lockdowns ihre Verträge aus Unsicherheit gekündigt haben, zurückgewonnen werden. Eine darüber hinausgehende Erhöhung der Mitgliederzahlen soll mit der Erweiterung ausdrücklich nicht einhergehen, so dass keine Veränderung des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist.

2.2 Ziele der Planung

Aus gemeindlicher Sicht lassen sich die wesentlichen Ziele der Planung wie folgt zusammenfassen:

- Förderung der qualitativen Innenentwicklung;
- Förderung der Nachnutzung ungenutzter Räume und Verhinderung von Leerständen;
- Attraktivitätssteigerung des Ostkreuzcenters;
- langfristige Sicherung der Angebotsvielfalt;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der zulässigen Nutzfläche für das Sport- und Fitnesscenter im Obergeschoss.

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 und seine bisherigen Änderungen Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die bisher für das Plangebiet geltenden Festsetzungen nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird eine Kombination aus beiden Varianten verfolgt. Die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ersetzt künftig vollständig die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und folgt damit der ersten Vorgehensweise. Der Änderungsbereich wird entsprechend grundlegend neu verfasst. In praktischer Hinsicht führt dies zu einer leichteren Handhabbarkeit, indem nicht diese Satzung und die 11. Änderung parallel gelesen werden müssen, um die rechtserheblichen Inhalte zu verstehen.

Bei der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 hat es sich aber nur um eine textliche Teiländerung gehandelt. Darüber hinaus galten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, die am 12. April 2011 in Kraft getreten ist. Diese gelten auch weiterhin fort. In diesem Fall wird also die zweite Variante angewendet. Da es nur darum geht, die maximal zulässige Grundfläche des bereits zulässigen Sport- und Fitnesscenters neu zu definieren.

3.1 Änderungsinhalte

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ersetzt vollumfänglich die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9. Darüber hinaus wird die Satzung der Gemeinde Oststeinbek über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, die am 12. April 2011 Rechtskraft erlangte, für den Geltungsbereich dieser 12. Änderung wie folgt geändert:

Die **textliche Festsetzung Nr. 01. a) 'Art der baulichen Nutzung'** der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung 'Großflächiger Einzelhandel' ist zulässig ein Einkaufszentrum mit maximal 14.800 m² Verkaufsfläche (VK). Innerhalb der 14.800 m² VK sind folgende Sortimente zulässig:

- max. 8.300 m² 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 m² VK sind 800 m² VK nur für Getränke vorbehalten.

- max. 7.500 m² VK für Güter des mittel- bis langfristigen Bedarfs, zu denen folgende Sortimente gehören: Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment/Heimwerkerbedarf, Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat/ Einrichtungs-zubehör, 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.

Die Festsetzungen zur zulässigen Verkaufsfläche und deren zulässigen Sortimentsverteilung wurde vollumfänglich aus der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 übernommen. Hier sind keine Änderungen beabsichtigt. Die textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wurde lediglich zur besseren Übersichtlichkeit vollumfänglich neu verfasst.

Innerhalb des Einkaufszentrums sind darüber hinaus ein Sport- und Fitnesscenter mit Sauna und Wellnessbereich inklusive Büroflächen mit einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 4.050 m² zulässig.

Mit der Vorgängerfassung wurde bereits ein 3.200 m² großes Sport- und Fitnesscenter mit Sauna und Wellnessbereich für zulässig erklärt. Nun ist es beabsichtigt, die Flächen entsprechend zu erweitern. Es ist beabsichtigt, den Sportbereich um ca. 550 m² zu vergrößern. Gleichzeitig sollen ca. 280 m² zugehörige Büroflächen entstehen, die aus der Firmensitzverlegung nach Oststeinbek resultieren. Um die Bezugsgröße genau baurechtlich zu definieren, wird eine entsprechende maximal zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt.

Das Erdgeschoss des Gebäudekomplexes ist für Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe vorbehalten. Das Sport- und Fitnesscenter hat sich im Obergeschoss etabliert. Die im Obergeschoss ungenutzten Räume sollen für eine Erweiterung fungieren. Änderungen in der Nutzungsanordnung im Gebäudekomplex sind nicht beabsichtigt. Dennoch wird auf die ergänzende Regelung, dass ein Sport- und Fitnesscenter nur im Obergeschoss zulässig ist, wie es noch die Vorgängerfassung zum Inhalt hatte, verzichtet, da sich eine entsprechende Festsetzung zur Zuordnung der Nutzungen in den einzelnen Geschossen nicht eindeutig aus dem Festsetzungskatalogs des § 9 Abs. 1 BauGB ableiten lässt.

Für den Geltungsbereich dieser 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Oststeinbek gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Da bei der hiesigen Planung lediglich ergänzende Regelungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung vorgenommen werden, um leerstehenden Räumen eines Gebäudekomplexes einer Nachnutzung zuzuführen, und durch die Planung keine zusätzlichen Flächenversiegelungen hervorgerufen werden, ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nicht erforderlich. Zudem werden keine Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter hervorgerufen.

Bei Bebauungsplänen, die nach den Bestimmungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche < 20.000 m²) aufgestellt werden, besteht kein Erfordernis für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich. Die Grundfläche wird zwar im hiesigen Fall überschritten, es ist aber dennoch kein Ausgleich erforderlich, da durch die Planung kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird.

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.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Änderungen in Bezug auf die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgung (Wasserversorgung einschließlich Brandschutz, Abwasserentsorgung, Fernmelde-einrichtungen, Gas, Elektroenergie, Abfall) ergeben sich nicht.

Eine Erhöhung der Mitgliederzahlen gegenüber dem vor der Corona-Pandemie vorhandenen Maß soll mit der Erweiterung ausdrücklich nicht einhergehen, so dass keine Veränderung des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist.

3.4 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.

3.5 Hinweise

Freileitungen

Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freileitungsschutzstreifen und bei Bau- und Pflanzmaßnahmen ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers beim Regionalzentrum West, Standort Hamburg, Hegenredder 50, 22117 Hamburg (E-Mail: leitungsauskunft-rzhamburg@50hertz.com) einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen,

z. B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc., sind möglichst frühzeitig der 50-Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.

Verdachtsfläche

Das Grundstück ist eine Verdachtsfläche. Auf dem Flurstück 36/12 ist der Betrieb einer chemischen Reinigung seit mehreren Jahrzehnten bekannt. Im Fall einer empfindlicheren Nutzung als bisher ist die Untersuchung der Fläche durch einen Altlastensachverständigen (anerkannt nach § 18 BBodSchG) erforderlich.

4. Kosten

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 29. Juni 2022 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 08. September 2022 erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oststeinbek hat diese Begründung zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 in ihrer Sitzung am 03. April 2023 durch einen einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Oststeinbek, den 17. 04. 2023




.....
Jürgen Hettwer
(Bürgermeister)

BEGRÜNDUNG ZUR 12. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9
DER GEMEINDE OSTSTEINBEK

Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB und Anlage 2 des BauGB

Ziffer	Prüfkriterien	Ergebnis	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
1. Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Der Bauleitplan verändert die äußere Erscheinung nicht. Eingriffe finden nicht statt. Schutzgüter sind nicht betroffen.	(-)
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Der Bauleitplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes.	(-)
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Der Bauleitplan greift in keine Schutzgüter ein.	(-)
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Der Bauleitplan greift in keine Schutzgüter ein. Mit dem Bauleitplan selbst sind keine umweltbezogenen bzw. gesundheitsbezogenen Probleme verbunden. Zusätzliche Sportangebote wirken sich positiv auf die Gesundheit des Schutzgutes Mensch aus.	(-)
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. Es finden keine neuen Eingriffe statt. Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Förderung der Innenentwicklung.	(-)

BEGRÜNDUNG ZUR 12. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9
DER GEMEINDE OSTSTEINBEK

Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlichen betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			
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. Ein Sport- und Fitnesscenter ist bereits zulässig und soll erweitert werden.	(-)
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. Zusätzliche Sportangebote wirken sich positiv auf die Gesundheit des Schutzgutes Mensch aus.	(-)
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. Ein Sport- und Fitnesscenter ist bereits zulässig und soll erweitert werden. Eine Erhöhung der Mitgliederzahlen über das vor der Corona-Pandemie vorhandene Maß soll mit der Erweiterung ausdrücklich nicht einhergehen, so dass keine Veränderung des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist.	(-)
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.	(-)

BEGRÜNDUNG ZUR 12. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9
DER GEMEINDE OSTSTEINBEK

2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	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 Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Betroffenheit	(-)
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Betroffenheit	(-)
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des WHG,	Der Trinkwasserschutz innerhalb des Plangebietes wird weiterhin beachtet. Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.	(-)
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	keine Betroffenheit	(-)
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte 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.	(-)
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler,	keine Betroffenheit	(-)

BEGRÜNDUNG ZUR 12. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9
DER GEMEINDE OSTSTEINBEK

	Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.		
--	---	--	--

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.