

B E G R Ü N D U N G

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9
(Kohlbergen) für eine Teilfläche nördlich des
"Willinghusener Weges", umschlossen durch die
Straße Meessen, das Flurstück 33/9 im Osten
und durch die Straße "Kohlbergen" im Westen

1. Ausgangslage

Das entwicklungspolitische Konzept der Gemeinde, ausgerichtet auf das Jahr 1985, fand bereits Ende der 60er, Anfang der 70er Jahre Eingang in die vorbereitende Bauleitplanung. Es ist weitgehend geprägt durch die unmittelbare Randlage der Gemeinde zur Freien und Hansestadt Hamburg.

Das in die vorbereitende Bauleitplanung in der Fassung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeflossene entwicklungspolitische Konzept sieht, abgestellt auf den nicht erst seit heute im Bevölkerungsbewußtsein niedergeschlagenen Umweltgedanken, unter anderem vor:

1.1 Grüngürtel innerhalb der Wohngebiete

1.2 Gewerbegebiet außerhalb der Wohngebiete und nicht in unmittelbarer Hauptwindrichtung zu den Wohngebieten.

Es steht insoweit auch in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die über die Wohnfunktion hinaus der Gemeinde im Bereich der Gewerbeansiedlung Entwicklungsmöglichkeiten zugesteht.

In Ausfluß des entwicklungspolitischen Konzeptes ist seit 1973 das Gewerbegebiet Kohlbergen fernab jeglicher konzentrierter Wohnbebauung und außerhalb der Hauptwindrichtung zu den Wohngebieten nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 9 in der Fassung der 2. Änderung, genehmigt mit Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn als Plangenehmigungsbehörde vom 17. 12. 1980 entstanden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist Gegenstand dieses Verfahrens.

2. Rechtsgrundlagen

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I Seite 949) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung 1977 entworfen und aufgestellt worden.

Der Beschluß zur Aufstellung der 3. Änderung erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung Oststeinbek vom 17.5.82

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluß wurde am 17.5.82/22.11.82 gefaßt.

Der Satzungsbeschluß erfolgte am 14.3.83

Über vorstehende Rechtsnorm hinaus sind verbindlich für die Planaufstellung:

a) der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek in der Fassung der 11. Änderung, genehmigt durch Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 2. Juni 1978 - IV 810 c-512.111-62.53 -,

b) der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 9 in der Fassung der 2. Änderung, genehmigt mit Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn als Plangenehmigungsbehörde vom 17.12.1980

Die Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 16 Absatz 1 Landesplanungsgesetz erfolgte mit Erlaß des Herrn Ministerpräsidenten des Landes Schleswig-Holstein als Landesplanungsbehörde vom 6.1.82, 15.5.82, 7.3.82, 6.7.82, Aktenzeichen: IV 960 = 512.12 - 3 A 39 - 9.9.82

Die landesplanerischen Zielsetzungen sind unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 Bundesbaugesetz für die Gemeinde bindend. Die Ziele sind schlechthin zu beachten. Es besteht mithin kein Raum mehr für Abwägungen der Gemeinde nach § 1 Abs. 7 BBauG.

3. Lagebeschreibung

Das Gebiet der 3. Änderung, begrenzt durch die Signaturen für den Geltungsbereich, wie aus dem beigegefügteten Bebauungsplan zu ersehen, ist insgesamt ca. 10,9 ha groß und liegt zwischen den ausgebauten Straßen "Meessen" im Norden, "Kohlbergen" im Westen, dem "Willinghusener Weg" im Süden und dem Flurstück 33/9 im Osten.

Das Gebiet umfaßt das gesamte Gelände des großflächigen Einzelhandelsbetriebes "Wertkauf", mit allen seinen Nebenanlagen und liegt mit seiner Oberfläche auf ca. 24,00 m i.M. über NN.

4. Zielsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist gem. Beschlußfassung aufzustellen mit dem Ziel der Ansiedlung eines Möbelmarktes nördlich des Autocenters der Firmengruppe Wertkauf. Soweit Art und Maß der baulichen Nutzung betroffen sind, ist eine Festsetzung GRZ 0,65, GFZ 1,0 II g zu treffen. Dies ergibt unter Berücksichtigung der Baugrenzfestsetzung eine anrechenbare Grundfläche von 10.995 qm. Die Verkaufsfläche - zugänglich für den Kunden - soll auf 10.000 qm begrenzt werden.

Die Änderung soll gleichzeitig einer Entflechtung des Plangebietes durch entsprechende Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 für den Bereich des großflächigen Einzelhandelsbetriebes dienen. Damit soll eine Ausuferung der gewerblichen Nutzung über das bestehende Maß hinaus und gleichzeitig eine mögliche ungewollte Verlagerung gewerblicher Nutzung in den Außenbereich der Gemeinde hinein verhindert werden. Eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist mithin gegeben.

5. Erschließung, Sicherstellung der Ver- und Entsorgung, Sicherung des ruhenden Verkehrs, Sicherung der Infrastruktur

Die verkehrsmäßige Erschließung ist nach Maßgabe des geltenden Bebauungsplanes Nr. 9 in der z. Z. geltenden Fassung über den Willinghusener Weg, abgehend von der Möllner Landstraße - L 94 - gesichert. Der Ausbauzustand ist geeignet, die gemäß Verkehrsgutachten Ing.-Büro Masuch & Olbrisch erwartete Mehrbelastung ohne weiteren finanziellen Aufwand für einen Straßenausbau durch die Gemeinde als Straßenbaulastträger aufzunehmen. Das Gutachten wird insoweit Bestandteil dieser Begründung.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über den Knoten Kohlbergen. Die Aufnahmefähigkeit des Knotens ist unter Berücksichtigung der infolge der überörtlichen Planungskonzeption eingetretenen Entlastungswirkungen durch den Bau der BAB Hamburg-Berlin, der K 80 sowie der Marschenlinie als ausreichend anzusehen. Die Entlastungswirkung wird, basierend auf tatsächlichen Erhebungen und Prognosen, höher sein, als der zusätzlich infolge der beabsichtigten Planänderung in das Gewerbegebiet ein- und ausfließende Straßenverkehr.

Sollte die Entlastungswirkung nicht eintreten, müßten entsprechende bauliche Maßnahmen am Knoten durchgeführt werden.

Soweit das Land Schleswig-Holstein als Straßenbaulastträger betroffen ist, liegt entsprechender Erlaß des Herrn Ministers für Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein vor. Dieser Erlaß wird vollinhaltlich Bestandteil der Begründung.

Ein etwaiger gemeindlicher Anteil ist durch Kostenübernahmeerklärung der Firma Wertkauf abgedeckt, so daß gemeindlicherseits finanzielle Aufwendungen nicht entstehen werden.

Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist ebenfalls als gesichert anzusehen. Zusätzliche Erschließungslasten, hervorgerufen durch die Planänderung, entstehen der Gemeinde nicht.

Soweit der ruhende Verkehr betroffen ist, würde nach Realisierung des Bauvorhabens entsprechend B-Plan-Änderung ein Stellplatzbedarf von 1.283 Stellplätzen entstehen. Ausgehend vom Ist-Zustand sind 1.156 Stellplätze nach Realisierung des Vorhabens vorhanden. Der rechnerische Fehlbedarf von 127 Stellplätzen würde sich um 50 Stellplätze auf 77 Stellplätze verringern, wenn beim Möbelmarkt als Umrechnungsfaktor 50 qm/Stellplatz in Betracht käme. Dies ist mit Rücksicht auf die besondere Art des Möbelmarktes (unverhältnismäßig großes Verkaufslager) auch gerechtfertigt.

Der Fehlbedarf von 77 Stellplätzen ist durch die Errichtung einer entsprechend ausgelegten Parkpalette nachgewiesen.

Der Bau der Parkpalette kann allerdings entfallen, solange das Verwaltungsgebäude nicht genutzt wird und die insofern freien Stellplätze (120) für andere Zwecke verfügbar sind.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde ferner geprüft, ob und inwieweit die Planänderung über vorstehende Belange hinaus weitere infrastrukturelle Auswirkungen nach sich ziehen könnte. Als Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, daß negative Auswirkungen auf die gemeindliche Infrastruktur nicht ausgehen. Die vorhandenen gemeindlichen Einrichtungen reichen in ihrer Aufnahmekapazität aus.

6. Grundsätze für wirtschaftliche und soziale Maßnahmen

Die Gemeinde hat bei der Planaufstellung geprüft, ob und inwieweit bei Verwirklichung die sie beinhaltende Ziele sich nachteilig auf die positiven Lebensumstände der in dem Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken könnten. Dies gilt insbesondere für den wirtschaftlichen und sozialen Bereich des einzelnen Betroffenen. Gleichzeitig wurde untersucht, ob und inwieweit unmittelbare Auswirkungen infolge unvertretbarer Substanz-Beeinträchtigungen auf vorhandene oder geplante Einrichtungen ausgehen könnten. Negative auf den persönlichen sowie den regionalen oder überregionalen Bereich ausgehende unverträgliche Belastungen konnten nicht festgestellt werden.

Die Landesplanungsbehörde hat bereits am 20.2.1973 als Ergebnis der Abstimmungsgespräche festgestellt, daß bei Abwägung aller Umstände, insbesondere der Größe der geplanten Verkaufsfläche und der Entfernung zu den Einkaufszentren in Glinde und Mümmelmannsberg, der geplante Verbrauchermarkt keine unverträgliche Substanz-Beeinträchtigung der vorhandenen oder geplanten Einkaufseinrichtungen darstellt. Bedingt durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde die Landesplanungsbehörde erneut am Planverfahren beteiligt. Nachdem die Landesplanungsbehörde zunächst empfohlen hatte, eine Festsetzung im Satzungstext des Bebauungsplanes aufzunehmen, die die Verkaufsfläche, aufgeschlüsselt nach Verbrauchermarkt, Baumarkt und sonstigen langfristigen Gütern verteilt auf Erdgeschoß und Obergeschoß festschreibt, hat sie sich nunmehr mit folgender Festsetzung einverstanden erklärt:

Die im großflächigen Einzelhandelsbetrieb zur Verfügung stehende und festgesetzte Verkaufsfläche von 14.000 qm wird wie folgt aufgeschlüsselt:

max. 7.000 qm = Verkaufsfläche - für den Kunden zugänglich -
= Güter des kurzfristigen Bedarfs, wie z. B.
Lebensmittel, Wasch-, Putz- und Pflegemittel,
Getränke

max. 7.000 qm = Verkaufsfläche - für den Kunden zugänglich -
= Güter des langfristigen Bedarfs, wie z. B.
Fahrräder, Autozubehör, Teppiche, Schuhe,
Elektroartikel, Freizeitartikel, Malerbedarf,
Textilien, Heimwerkerbedarf

Darüber hinaus war nach den landesplanerischen Vorgaben die Zahl der Vollgeschosse im Sinne der LBO und die höchstzulässige Gebäudehöhe des Möbelhauses festzusetzen. Aus der Sicht der Landesplanung sind Bedenken nicht zu erheben, wenn zwei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 9 m nicht überschritten wird.

7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen unter besonderer Berücksichtigung des Abwägungsgebotes

Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes im Hinblick auf schädliche Einwirkungen überprüft worden und fanden im ausreichenden Umfange Berücksichtigung. Gutachterliche Untersuchungen des Ing.-Büros Masuch und Olbrisch haben ergeben, daß unzumutbare Beeinträchtigungen sowohl abstrahlender als auch einwirkender Art - die dazu führen könnten, vorkehrende Maßnahmen zu treffen - nicht als gegeben anzusehen sind. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf etwaige Schallschutzmaßnahmen gegen die unmittelbar in ca. 140 m nordöstlich angrenzende Wohnbebauung Hamburger Kamp/Hansetor.

Bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung sind ferner die in Betracht kommenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. In den Abwägungsvorgang haben dabei insbesondere die in § 1 Abs. 6 BBauG aufgeführten städtebaulichen Richtpunkte Eingang gefunden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf eine etwaige Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung Hamburger Kamp/Hansetor.

Nach Abwägung der privaten Interessen einerseits und der öffentlichen Interessen an der Realisierung der Planänderung andererseits ist als Ergebnis festzustellen, daß sowohl aus ortsgestalterischen als auch haushaltspolitischen Erwägungen heraus zusätzliche Schallschutzmaßnahmen, z. B. im Hinblick auf aktiven Lärmschutz, ausscheiden, zumal die privaten Belange in ausreichendem Maße auch ohne zusätzlichen Lärmschutz gewahrt bleiben. Eine Beeinträchtigung über den Grad der Unzumutbarkeit hinaus ist nicht zu erwarten.

Schutzwürdig und überdies mit Hilfe möglicher Schutzeinrichtungen schutzfähig ist ein solches Gebiet vielmehr nur insoweit, als daß eine Zunahme von Verkehrsgeräuschen zu den übrigen Geräuschquellen den Pegel des Gesamtgeräusches in beachtlicher Weise erhöht und als gerade in dieser Erhöhung eine zusätzliche unzumutbare Belastung liegt.

Vorstehende Aussage gilt sowohl absolut unter Berücksichtigung der Vorbelastung als auch relativ abgestellt auf die zusätzliche Belastung infolge der Auswirkungen der Planänderung.

Dies ist nachweisbar nicht der Fall. Insoweit wird auf das Lärmschutzgutachten des Ing.-Büros Masuch und Olbrisch verwiesen, welches zum Bestandteil der Begründung erhoben wird.

Soweit der Grad der Unzumutbarkeit unmittelbar zum Beispiel durch akustische Außenwerbung oder Öffnung an Sonn- und Feiertagen bzw. in der Eröffnungsphase des künftigen Möbelmarktes überschritten werden könnte, wird durch entsprechende textliche Festsetzung mit dem Bebauungsplan ein Verbot ausgesprochen.

Der Betrieb Möbelmarkt an sich erzeugt keine umweltbelastenden Emissionen, da eine Herstellung oder Bearbeitung von Ware nicht stattfindet.

Zur Verhütung möglicher Luftverunreinigungen ist eine zentrale Beheizung der baulichen Anlagen mittels Gas anzustreben. Entsprechende Abstimmungen sind von den Beteiligten mit den Hamburger Gaswerken GmbH zu treffen.

Eine Ölheizanlage ist tunlichst nur dann zur Anwendung zu bringen, wenn eine Überwachung unabhängig von der Größenordnung der Heizanlage und eine ordnungsgemäße Verbrennung des Heizöles während des Betriebes gewährleistet ist.

8. Würdigung des Planinhaltes

Der Bebauungsplan Nr. 9, 3. Änderung, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, gewährleistet die geordnete städtebauliche Entwicklung und stellt eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung sicher. Der Entwurf trägt unmittelbar dazu bei, die in § 1 Abs. 6 BBauG enthaltenen städtebaulichen Richtpunkte in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen - insbesondere der Belange des Umweltschutzes - in ausreichendem Maße zu berücksichtigen und zu verwirklichen.

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 7 BBauG sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der Begriff der Belange ist dabei identisch mit dem Begriff des Interesses. Maßgebend ist dabei jedoch nicht das subjektive, faktische Interesse, sondern vielmehr das objektiv bestimmbare. Das öffentliche Interesse an der Ansiedlung des Möbelmarktes an der fraglichen Stelle ergibt sich aus dem Katalog städtebaulicher Richtpunkte im § 1 Abs. 6 BBauG. Die durch eine Bebauung des Grundstückes zu erwartenden, durch die bodenrechtliche Situation vermittelten Einwirkungen auf die Grundstücke, insbesondere auf die angrenzende Wohnbebauung Hamburger Kamp/Hansetor, erreichen nicht den Grad einer enteignungsrechtlich beachtlichen Unzumutbarkeit. Somit ist eine etwaige Wertminderung ausgeschlossen. Die fortschreitende positive Entwicklung der derzeitigen Verkehrslage im Bereich des Kohlbergener Knotens wird - gestützt auf Feststellungen und Prognosen - durch die Planänderung keinesfalls beeinträchtigt. Gleiches gilt für ein ausreichendes Stellplatzangebot innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes.

Eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung liegt vor. Durch die festgesetzte Begrenzung der Verkaufsf lächen für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb ist gewährleistet, daß die in den benachbarten Gemeinden vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, aber auch die ortsansässigen, die zur Deckung des täglichen Bedarfes dienen und damit die ortsnahe Versorgung sicherstellen, nicht gefährdet werden. Soweit die beabsichtigte Ansiedlung eines Möbelmarktes betroffen ist, hat die Landesplanungsbehörde festgestellt, daß dieser nicht unter gleich strengen Gesichtspunkten beurteilt werden kann. Er stellt keine Güter des täglichen Bedarfes her und dient mithin nicht im gleichen Maße der Sicherstellung der örtlichen Versorgung. Speziell aus diesem Grunde sind landesplanerische Bedenken gegen die Ansiedlung des Möbelmarktes auch nicht erhoben worden.

Gemessen an den elementaren Leitsätzen des Planungsrechtes war es geradezu folgerichtig, Gewerbeflächen und die Flächen für die Wohnbebauung soweit wie möglich voneinander zu trennen, um schon dadurch evtl. Umweltbelastungen von vornherein zu begegnen. Obendrein wurden die Flächen für die Gewerbeansiedlung am jetzigen Standort ausgewiesen, um das mit einer Gewerbeansiedlung verbundene Verkehrsaufkommen dem gemeindlichen Straßennetz und somit der angrenzenden Wohnbebauung so weit wie möglich zu entziehen.

Letztlich gehen mit der Gewerbeansiedlung einher auch öffentliche Interessen sowohl finanzpolitischer als auch arbeitsmarktpolitischer Natur. Gewerbeansiedlungen dienen gleichermaßen auch der Errichtung von Arbeitsplätzen. Dieses Ziel erlangt erhöhte Bedeutung in Zeiten negativer gesamtwirtschaftlicher Entwicklung. Gewerbeansiedlung dient aber auch der Stärkung der gemeindlichen Finanzkraft, um notwendige Infrastrukturen und Maßnahmen zum Wohle der Bevölkerung finanzieren und auf Dauer vorhalten zu können.

Unter Würdigung der Besonderheit, die die Ausweisung eines Sondergebietes für die Ansiedlung eines Möbelmarktes darstellt, sind die einzelnen Planungsphasen intensiv, allumfassend und orientiert am Wohl der Bürger der Gemeinde Oststeinbek betrieben worden. Die Landesplanungsbehörde ist weit über das sonst erforderliche Maß am Verfahren beteiligt worden. Die landesplanerischen Zielsetzungen haben vollinhaltlich ohne Abstriche Eingang in das Planverfahren gefunden.

Mit der Verwirklichung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 entstehen der Gemeinde keine Kosten im Sinne der §§ 127 ff BBauG.

Gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 14.3.83

Oststeinbek, den


(Bode)
Bürgermeister

aufgestellt: Im Auftrage

(Schwab)