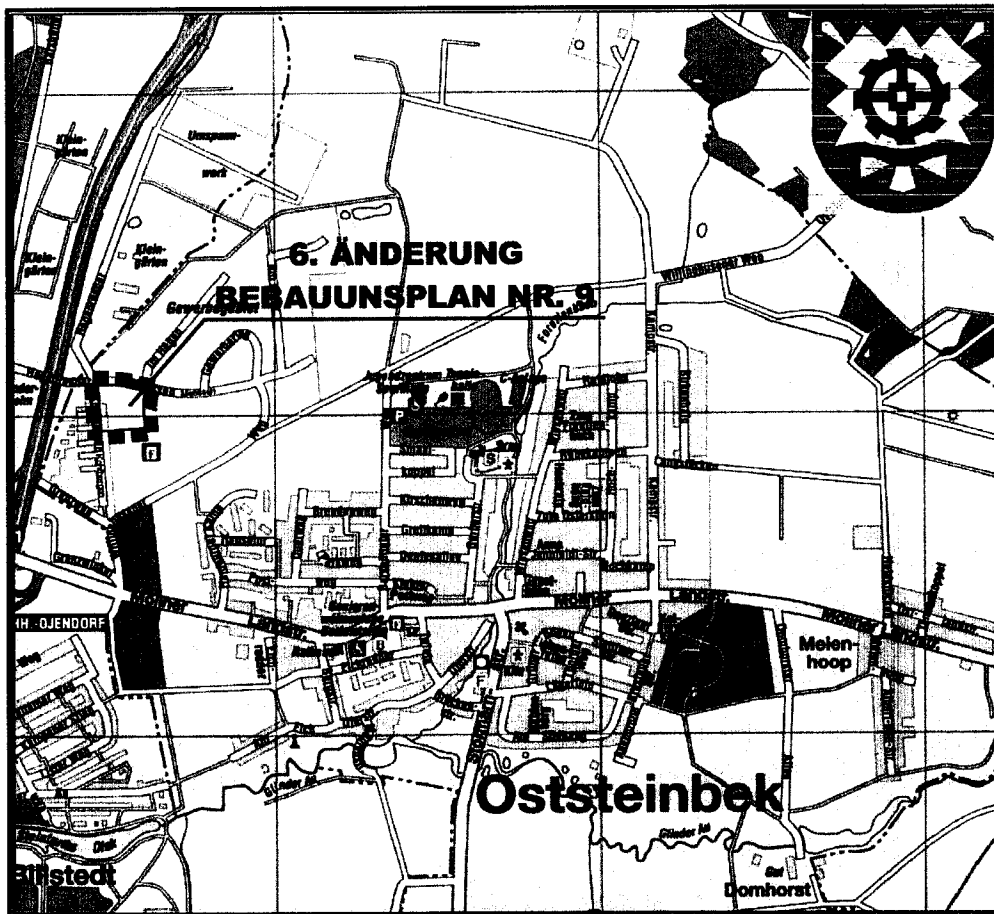


6. Änderung Bebauungsplan Nr. 9

- Kohlbergen -

für das Gebiet: südlich Meessen, westlich Möbelmarkt
SCONTO, nördlich Verbrauchermarkt WAL★MART,
östlich Kohlbergen

Begründung



GEMEINDE OSTSTEINBEK

Stand: Satzung

Allgemeines

Die Gemeindevertretung Oststeinbek hat am 14. März 2005 den Beschluss gefasst, die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 durchzuführen. Die Ursprungssatzung aus dem Jahre 1977 erstreckt sich auf ein Gebiet mit einer Größe von ca. 34 ha, in dem u. a. Sondergebiete, Gewerbegebiete und Industriegebiete ausgewiesen sind. Eine 1. Änderung wurde im Jahre 1979, eine 2. Änderung im Jahre 1980 genehmigt. Die 3. Änderung aus dem Jahre 1983 umfasst u. a. auch das Gebiet, das nun im Rahmen dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 als Geltungsbereich ausgewiesen ist. Eine 4. und eine 5. Änderung aus den Jahren 1984 und 1985 betreffen Gebiete nördlich der Straße Meessen.

Lage des Satzungsgebietes

Die vorliegende Satzungsänderung erstreckt sich auf das Gebiet südlich der Straße Meessen, westlich des Möbelmarktes SCANTO, nördlich des Verbrauchermarktes WAL*MART und östlich der Straße Kohlbergen. Es liegt im Nordwesten der Ortslage Oststeinbek, ca. 1,2 km vom Zentrum entfernt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,2 ha. Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten leicht ab und liegt im Mittel bei ca. 24 m über NN. Östlich des Plangebietes verlaufen Hochspannungsleitungen, deren Sicherheitsabstände den Geltungsbereich nicht erfassen.

Inhalt und Ziel der Satzung

Seit der Ursprungssatzung ist im Norden des Plangeltungsbereiches ein Baufeld ausgewiesen, innerhalb dessen die Errichtung eines 7-geschossigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäudes mit einer Traufhöhe von 26,35 m über Geländeschnitt zulässig war. Innerhalb dieses Gebäudes hat sich in einem eingeschossigen Teilbereich im Südosten ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von unter 500 m² etabliert. Der Funktionsablauf dieses Getränkemarktes und veränderte gesetzliche Regelungen zur Pfandrücknahme, zuletzt durch eine Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes zur Rücknahmepflicht auch extern gekaufter Flaschen und Dosen, hat die Notwendigkeit für eine Erweiterung ergeben. Der Betreiber beabsichtigt nun, den Markt durch einen Anbau auf eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² zu erweitern. Neben dem zwingenden Erfordernis, die veränderte Situation um das Getränkepfand organisatorisch befriedigend abwickeln zu können, dient diese Planungsabsicht auch dem Interesse der Kunden nach dann verbreiterten Einkaufsgängen und einer Auflockerung des Verkaufssortimentes insgesamt, um es zeitgemäß und kundengerecht präsentieren zu können.

Bei den Änderungen im Rahmen dieser Satzung handelt es sich um folgende Punkte:

Das Sonstige Sondergebiet erhält anstelle der bisherigen Zweckbestimmung „Geschäft, Büro, Verwaltung“ im Interesse einer Präzisierung die neue Bezeichnung „**Geschäft/Büro/Verwaltung/Getränkemarkt**“. Die zulässigen Arten der baulichen Nutzung werden im Rahmen der textlichen Festsetzungen bestimmt. Im Einzelnen sind dies:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m².

Anstelle der maximal zulässigen Traufhöhe von 26,35 m über Geländeschnitt wird nunmehr eine zulässige **Traufhöhe von 17,00 m über Straßenmitte Meessen** festgesetzt, die dem Bestand in ausreichendem Maße Rechnung trägt. Gleichzeitig wird - wie bereits in benachbarten Baugebieten - verhindert, dass atypisch hohe Gebäude errichtet werden können, die sich in das Landschaftsbild nicht einbinden lassen.

Statt einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,85 wird für die bestehenden Baulichkeiten und den geplanten Anbau eine **Grundfläche (GR) von 3.600 m²** festgesetzt. Die bisher unterschiedlichen Festsetzungen zur GRZ und GFZ für Autoservice, Möbelmarkt, Verbrauchermarkt und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude auf einem Baugrundstück werden somit durch ein objektbezogenes, im Bauantragsverfahren unabhängig von den anderen baulichen Anlagen zu ermittelndes, Maß ersetzt.

Durch die Festsetzungen einer maximal zulässigen Traufhöhe und einer maximal zulässigen Grundfläche ist das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt, so dass auf eine Regelung der Geschossigkeit verzichtet werden kann.

Für den Anbau ist eine maximale **Traufhöhe von 7,00 m**, bezogen auf die Straßenmitte Meessen, zulässig.

Bei der nunmehr festgesetzten **abweichende Bauweise (a)** gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50 m, auch in Ketten-, Zeilen- oder Winkelbauweise, sind zulässig.

Seit der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist südlich des Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäudes und nördlich des Verbrauchermarktes die Errichtung einer zweigeschossigen Parkpalette planungsrechtlich zulässig. Von der Errichtung ist bislang abgesehen worden, da die erforderlichen Stellplatznachweise für die unterschiedlichen Nutzungen des Baugrundstückes bislang ebenerdig auf der Stellplatzanlage erbracht werden konnten. An der grundsätzlichen Möglichkeit zur Errichtung soll aber weiterhin festgehalten werden.

Bedingt durch den Anbau für den Getränkemarkt wird eine **Verschiebung des vorgesehenen Standortes der Parkpalette um wenige Meter in südliche Richtung** erforderlich, um eine verkehrstechnisch sichere Durchfahrtsmöglichkeit zu gewährleisten.

Die bisherige Festsetzung „max. 135 St im OG“ wird ersetzt durch die Bestimmung einer maximal zulässigen **Grundfläche von 3.500 m²**, da nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zwar die Fläche für Stellplätze, nicht aber deren Anzahl festgesetzt werden kann. Ausgehend davon, dass ein Stellplatz, einschließlich Ein- und Ausfahrtsbereich, 25 m² in Anspruch nimmt, erfordern 135 Stellplätze einen Flächenbedarf von 3.375 m². Berücksichtigt man die erforderlichen An- und Abfahrtsrampen, werden durch die Festsetzung einer GR 3.500 m² keine über das bisherige Maß hinausgehenden Ausnutzungsmöglichkeiten geschaffen, zumal die Zweigeschossigkeit als Höchstmaß weiterhin Bestandteil der Satzung bleibt.

Hinsichtlich der zulässigen Errichtung einer Parkpalette wird zu gegebener Zeit die Problematik erforderlicher **Abstandsflächen** eine Rolle spielen. Nach der Regelnorm des § 6 Abs. 5 S. 1 der Landesbauordnung (LBO) beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 1 H, mindestens jedoch 3 m. Die bestehenden baulichen Anlagen Verbrauchermarkt, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie der zukünftige Anbau für den Getränkemarkt lösen Abstandsflächen aus, die zu einem späteren Zeitpunkt der Parkpalette, die ihrerseits selbst weitere Abstandsflächen auslöst, nicht mehr zur Verfügung stehen. Nach § 6 Abs. 5 S. 3 LBO können in Sondergebieten geringere Tiefen gestattet werden, wenn dies aufgrund der Nutzung des Sondergebietes gerechtfertigt ist. Mit den im Plan festgesetzten Baugrenzen ist ausdrücklich keine Unterschreitung der Abstandsflächen geregelt. Vielmehr dient das insofern vergrößerte Baufeld, innerhalb dessen eine Parkpalette planungsrechtlich errichtet werden könnte, in erster Linie der Schaffung eines größeren Spielraums für die endgültige Bestimmung eines Standortes, der im nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Verfahren geprüft und bestimmt werden muss.

Für die von der Bebauung freizuhalten Fläche im Bereich des Sichtdreieckes Kohlbergen/Meessen wird eine maximal zulässige Höhe von 0,70 m für Bepflanzungen und **Einfriedungen** festgesetzt.

Auswirkungen der 6. Änderung

Durch den Anbau für den Getränkemarkt und die dadurch bedingte Neuorganisation der Fahrbeziehungen in diesem Bereich könnten Stellplätze verloren gehen. Auf der anderen Seite löst die Schaffung der zusätzlichen Verkaufsfläche von ca. 350 m² ein zusätzliches Stellplatzerfordernis aus. Durch den Stellplatznachweis im Zuge der Baugenehmigung vom 25. August 2000 ergab sich das Erfordernis, 1.160 Stellplätze nachzuweisen. Demgegenüber stehen 1.358 Stellplätze zur Verfügung, so dass ein Puffer von 198 Stellplätzen existiert.

Umweltprüfung und Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung eingeführt worden, die die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt. Diese werden im Umweltbericht gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB beschrieben

und bewertet. Zur Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine vorzeitige Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger betroffener Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch den vergleichsweise geringen Eingriff durch das Anbauvorhaben angesichts der Vorbelastung des Standorts und durch bestehende Festsetzungen keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Umweltgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, das Wirkungsgefüge zu vor, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten sind.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der nachfolgenden Planungsebene oder einem nachfolgenden Zulassungsverfahren zu überlassen.

Prüfung der Umweltbelange

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen: Die Verschiebung der Baugrenzen zur Erweiterung des Getränkemarktes auf Kosten der Parkpalette sowie die Präzisierung der Festsetzungen lösen keine zusätzliche Versiegelung von Flächen aus. Es wird insgesamt nicht mehr Fläche als versiegelbar festgesetzt, als bereits jetzt aufgrund der rechtskräftigen Satzung. Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich zum Teil um eine Ziergehölzpflanzung, die jedoch im Rahmen der derzeitigen Festsetzungen versiegelbar wäre. Es können daher nur geringe ökologische Risiken prognostiziert werden. Eine Erhöhung der Lärmbelastung der Tierwelt in dem angrenzenden bepflanzten Lärmschutzwall ist nicht zu erwarten, da eine wesentliche Zunahme des Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten ist.

Auswirkungen auf Boden: Die Verschiebung versiegelbarer Flächenanteile löst keine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ aus. Auch das Risiko von zusätzlichen Schadstoffeinträgen wird als nicht erheblich bewertet.

Auswirkungen auf Wasser: Da bereits jetzt ein hoher Versiegelungsgrad möglich und auch vorhanden ist, sind durch die Verschiebung der Bau- und Parkpalettenfläche keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes wahrscheinlich. Ein erhöhtes Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser ist nicht erkennbar. Der Anschluss an die zentrale Regen- und Schmutzwasserkanalisation ist nach wie vor gewährleistet.

Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zu vor: Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erkennen. Vorgesehene Pflanzungen sollten unmittelbar nach der baulichen Erweiterung vorgenommen werden.

Auswirkungen auf die Landschaft: Aufgrund der nur eingeschossigen Erweiterung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Eine wirkungsvolle Eingrünung zu den angrenzenden Straßen ist bereits vorhanden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit: Die überplante Fläche ist bereits jetzt durch den Verkehrslärm der angrenzenden Straßen und durch die Kundenverkehre belastet. Die Auswirkungen der Lärmimmissionen sind im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes untersucht und entsprechende Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt worden. Diese Festsetzungen gelten fort. Die Empfehlungen des Gutachtens betrafen eine Aufschüttung mit 4,00 m Höhe zum Zwecke des Schutzes der westlich angrenzenden Wohnbebauung, akustische Außenwerbung, Sonn- und Feiertagsöffnung, Nachtanlieferung sowie Brüstungen als Lärmschutzwände am Obergeschoss der Parkpalette. Eine Erhöhung der Belastung durch die Flächenverschiebungen ist nicht zu erwarten. Die Erweiterung des Getränkemarktes lässt kein zusätzliches Abfallaufkommen erwarten, das mit erheblichen und nachhaltigen Umweltbelastungen verbunden ist. Sie dient im Gegenteil im Wesentlichen dazu, das System der Pfandrückgabe zu optimieren und dadurch das Abfallaufkommen zu verringern.

Auswirkungen auf Kulturgüter: Erhebliche Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erkennen.

Umweltbericht

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Getränkemarktes zu schaffen, einschließlich der dadurch erforderlichen Verschiebung der Fläche für die derzeit zulässige Parkpalette. Die überplante Fläche von ca. 1,2 ha ist bereits jetzt durch Sondergebiete überplant, die jedoch aufgrund der festgesetzten Baugrenzen einen Anbau nicht zulassen.

Darstellung der Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Ziele gemäß § 1 Abs. 1 und das Ausgleichserfordernis gemäß § 8 a Landesnaturschutzgesetz vom 18.07.2003 konnten in der Ursprungsfassung von 1977 noch nicht beachtet werden. Ein zusätzliches Ausgleichserfordernis durch die aktuelle Planänderung besteht nicht. Die Immissionsbelange sind nach den seinerzeit gültigen gesetzlichen Bestimmungen berücksichtigt worden. Darüber hinaus gehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands: Der Umweltzustand im Plangebiet ist durch die vollversiegelte Stellplatzanlage bereits jetzt erheblichen Beeinträchtigungen ausgesetzt. Diese beziehen sich auf den Wasser- und Bodenhaushalt sowie die Lärm- und Abgasbelastung durch den angrenzenden Verkehr und den Kundenverkehr. Die Erweiterung des Getränkemarktes ist mit keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen verbunden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung: Die Planänderung löst keinen Ausgleichsflächenbedarf aus, da nur ohnehin versiegelbare Flächen gegeneinander verschoben werden. Der Verzicht auf den Eingriff würde zu keiner Verbesserung des Umweltzustands führen, da die Sondergebietsfläche bereits jetzt zu einem hohen Prozentsatz versiegelt bzw. versiegelbar ist.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen: Die Erheblichkeit des Eingriffs ist nicht gegeben. Die Verschiebung von versiegelbaren Flächen löst keinen Ausgleichsbedarf aus.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten: Der eng gefasste Änderungsbereich sowie der bereits bestehende Getränkemarkt lassen alternative Lösungen nicht zu. Eine Erweiterung des Getränkemarktes ist - unter Berücksichtigung eines sparsamen Flächenverbrauchs - nur wie vorgesehen möglich.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Da keine erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen erforderlich.

Zusammenfassung

Als Folge der Erweiterung des Getränkemarktes sind angesichts der bereits jetzt planungsrechtlich zulässigen Möglichkeiten keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“, „Boden“, „Wasser“, „Landschaft“ und „Mensch“ sind bereits jetzt erheblich beeinträchtigt. Die Komplexität des Eingriffs im Rahmen der 6. Änderung wird als gering beurteilt. Eine Kumulierung von Vorhaben besteht nicht. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Gemeindevertretung Oststeinbek hat die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 in ihrer Sitzung am 26. September 2005 gebilligt.

Oststeinbek, den 21. DEZ. 2005




.....
Mentzel
(Bürgermeister)