

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 9 - Kohlbergen - der Gemeinde Oststeinbek

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 9 ist aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 entworfen worden.

Die vordringliche Auslagerung von Gewerbebetrieben aus der Ortsmitte, die Neuansiedlung weiterer Kleingewerbebetriebe, eines Industriebetriebes und eines Verbrauchermarktes überregionaler Bedeutung sollen die Wirtschaftskraft der Gemeinde Oststeinbek im Rahmen der Gesamtentwicklung des Wirtschaftsraumes des Zweckverbandes stärken und dringend benötigte Arbeitsplätze für die Einwohner Oststeinbeks sicherstellen. Unter diesen Gesichtspunkten erfolgte der Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung in der Sitzung am 27. Juni 1972.

Verbindlich für die Planaufstellung ist der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes - Siedlungsverband Südstormarn - in der Fassung der 8. Änderung, der mit Erlaß vom 2. November 1973, AZ.: IV 81d-81/256 vom Herrn Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde.

Als Kartenunterlagen für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dienen Abzeichnungen der amtlichen Katasterkarten des Landesvermessungsamtes Schleswig-Holstein, sowie für das Hamburger Anschlußgebiet, Katasterkarten des Kataster- und Vermessungsamtes des Bezirksamtes Hamburg-Mitte.

Die Besitzverhältnisse sind dem Liegenschaftsbuch des Katasteramtes Stormarn, Bad Oldesloe, entnommen und aus dem beigefügten Eigentümerverzeichnis ersichtlich.

2. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet, begrenzt durch die Signatur für den Geltungsbereich, wie aus dem beigefügten Bebauungsplan zu ersehen, ist insgesamt ca. 33,95 ha (339.500.- qm) groß und liegt nordwestlich in einer Entfernung von ca. 1,2 km von der Ortsmitte Oststeinbeks. Das Gebiet wird umschlossen im Norden durch die Hamburger Landesgrenze, im Osten durch die Westgrenzen der Flurstücke 31 und 45, im Süden durch den

"Willinghusener Weg", im Westen durch die Straße "Kohlbergen" und im nördlichen Verlauf durch die Landesgrenze der Freien und Hansestadt Hamburg. Das Plangebiet weist ein geringes Gefälle ca. 1,5 % in nord-westlicher Richtung auf und ist grob als eben zu betrachten. Der Baugrund besteht überwiegend aus gemischtkörnigem Sand, zum Teil über Geschiebelehm. Zur Zeit wird das Gebiet landwirtschaftlich genutzt und von mehreren Hochspannungsleitungen mit Stahl-Gittermasten der Hamburgischen Elektrizitätswerke AG durchschnitten.

3. Städtebauliche Planung

a) Art der baulichen Nutzung, sonstige Nutzung und Flächengrößen

Das Plangebiet soll nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 9 wie folgt genutzt werden und weist Flächengrößen aus, für:

Gewerbegebiet (GE)	ca.	5,42 ha
Gewerbegebiet (GE) dem GI vorgelagert	ca.	1,75 ha
Industriegebiet (GI)	ca.	8,85 ha
Sondergebiet (SO)	ca.	7,40 ha
Allg. Wohngebiet (WA)	ca.	0,12 ha
Verkehrsflächen	ca.	3,27 ha
Landw. Nutzflächen	ca.	7,02 ha
Grünflächen (Parkanlagen)	ca.	0,12 ha
<u>Plangebiet, insgesamt</u>	ca.	<u>33,95 ha</u>

Im Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet sind private Grünflächen zur Schutzbepflanzung gegen Schallimmissionen in der Gesamtgröße von ca. 3,44 ha enthalten.

b) Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über einen Neubauabschnitt der "Verbindungsstraße-Nord", die in ost-westlicher Richtung ihren Verlauf nimmt, erschlossen, die wiederum über die Straßenspange in südlicher Richtung zum "Willinghusener Weg" und weiter zur "Möllner Landstraße" zum vorhandenen Kreuzungspunkt der LIO 94 ihren Anschluß an das Verkehrsstraßennetz des Hamburger Raumes findet.

Für die erforderlichen Straßenbaumaßnahmen im Plangebiet werden für den Straßenneubau ca. 10.530.- qm Grundstücksflächen im Bereich der "Verbindungsstraße-Nord" und weitere ca. 5.491.- qm Grundstücksflächen für die Herstellung der Erschließungsstraße im Gewerbegebiet benötigt. Darüberhinaus sind ca. 12.734.- qm vorhandenen öffentlichen Straßen- und Wege-

grundes zu befestigen bzw. teilweise zu verbreitern. Ca. 3.945.- qm öffentlicher Straßenflächen bedürfen keiner weiteren Bearbeitung. Ein Teilstück des im Norden des Plangebietes gelegenen Wirtschaftsweges wird aufgehoben. Diese Fläche soll teilweise für Immissions-Schutzpflanzungen zur Verfügung stehen.

c) Bauliche Nutzung und Anschluß der Baugrundstücke

Das Plangebiet soll ausschließlich mit Gewerbe- und Industriebauten bebaut werden.

Nach den bisherigen Planungen der Gemeindevertretung werden auf einer Gesamt-Netto-Baulandfläche von ca. 5,42 ha 11 Baugrundstücke für Gewerbebetriebe entstehen. Grundstücksgröße im Durchschnitt ca. 4.927.- qm. Die Zu- und Abfahrten zu den Baugrundstücken sind zur neuen Erschließungsstraße der inneren Erschließung des Gewerbegebietes orientiert. Die bebaubaren Grundstücksflächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen umschlossen. Auf seitliche und rückwärtige Grenzabstände kann aus brandsicherheitlichen Gründen nicht verzichtet werden. Die Errichtung 2-geschossiger Gebäude als Höchstgrenze ist im Bereich der Schutzflächen der HEW-Hochspannungsleitungen gegeben, jedoch mit der Einschränkung für eine Teilfläche im Norden zur 1-geschossigen Bebauung.

Dem Industriegebiet (GI) ist im Süden ein Gewerbegebiet (GE), ca. 1,75 ha Netto-Bauland incl. Schutzpflanzstreifen als sog. Pufferzone gegen Schallimmissionen aus dem Industriegebiet, vorgelagert. In diesem Gebiet soll die Errichtung von Verwaltungs- und Betriebsgebäuden mit max. 3 Geschossen ermöglicht werden. Entsprechende Festsetzungen wurden in der Planzeichnung vorgenommen. Für das Industriegebiet (GI) mit ca. 8,85 ha Netto-Bauland ist das Maß der baulichen Nutzung BMZ 4,0 festgesetzt. Die Grundflächenzahl GRZ 0,5 als Festsetzung bietet Gewähr für die Erhaltung ausreichender Freiflächen. Grundlage der künftigen baulichen Nutzung des Industriegebietes (GI) ist die Vereinbarung zwischen der Gemeinde Oststeinbek und der Grundeigentümerin, Firma Imbau, Industrielles Bauen GmbH vom 9.8.1974, Urkundenrolle Nr. 593/1974, die sicherstellt, daß nur solche Industriebetriebe angesiedelt werden, die besondere Umweltbelastungen ausschliessen.

Das im Süden des Plangebietes ausgewiesene Sondergebiet (SO) mit ca. 7,4 ha Netto-Bauland ist für die Errichtung eines überregionalen Verbrauchermarktes mit abgestimmtem Sortiment geplant. Im Norden dieses Gebietes ist der Bau von Verwaltungsgebäuden für die Zentralverwaltung des Verbrauchermarktes beabsichtigt. Zur Sicherstellung dieser Maßnahme ist eine Fläche von ca. 9.500.- qm Netto-Bauland incl. Schutzpflanzstreifen für eine 7-geschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt worden. Gemäß des landesplanerischen Gutachtens vom 20. Februar 1973 in Abstimmung zwischen dem Unternehmen, dem Ministerium für Wirtschaft und Verkehr und der Abteilung Raumordnung des Innenministeriums ist eine Begrenzung der Verkaufsflächen, Lagerflächen und Nebenräume auf eine Gesamt-Nutzfläche von 23.000.- qm festgelegt worden, die sich im einzelnen wie folgt gliedert:

Verbrauchermarkt	7.000.-- qm Verkaufsfläche,
Möbelmarkt	5.500.-- qm Verkaufsfläche,

Baumarkt
und

1.500.-- qm Verkaufsfläche
9.000.-- qm Lagerflächen und Nebenräume.

Für die Zentralverwaltung sind zusätzlich 7.000.-- qm, davon ca. 4.000.-- qm im 1. Bauabschnitt vorgesehen. Eine Nutzungsänderung von Lagerflächen als Verkaufsflächen bzw. eine Erweiterung von Verkaufsflächen ist nur durch Änderung des Bebauungsplanes möglich. Nach Ablauf von 5 Jahren nach der Inbetriebnahme der baulichen Anlagen des Verbrauchermarktes soll eine bauliche Weiterentwicklung der Verkaufs- und Nebenflächen gegeben sein bis zur max. zulässigen Geschoßflächenzahl GFZ 1,0 und Grundflächenzahl GRZ 0,6. Die Gemeindevertretung wird einer späteren diesbezüglichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 hinsichtlich des vorgenannten Maßes der baulichen Nutzung zustimmen. Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung für das Sondergebiet (SO) in der Planzeichnung entsprechen den vorgenannten Nutzflächenangaben zuzüglich eines 15 bzw. 20 %igen Zuschlages für Wand- und Konstruktionsstärken. Die Zu- und Abfahrten zum und vom Baugrundstück für Anlieferung und Kundenverkehr wurden in der Planzeichnung festgesetzt.

Für das im Bebauungsplan enthaltene Allgemeine Wohngebiet (WA), Flurstück 37/17, wurden zur Ordnung einer künftigen baulichen Nutzung die Lage der bebaubaren Grundstücksfläche und das Maß der baulichen Nutzung unter geringfügiger Anhebung der Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechend den Gegebenheiten festgesetzt.

Zur baulichen Nutzung der Gewerbegebiete und des Industriegebietes ist die Errichtung von je 2 Wohnungen / Baugrundstück für Bereitschafts- und Aufsichtspersonal zulässig. Eine entsprechende Festsetzung wurde im Text - Teil B - vorgenommen. Eine diesbezügliche Festsetzung für das Sondergebiet (SO) - Verbrauchermarkt - ist aus der Zeichenerklärung zur Planzeichnung - Teil A - zu entnehmen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sind die Hamburgischen Elektrizitätswerke AG (HEW) zu beteiligen.

d) Schutzpflanzungen gegen Schallimmissionen

Für das festgesetzte Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet sind Flächen, Teilgrundstücke der Netto-Baulandflächen, für Schutzpflanzungen gegen Schallimmissionen festgesetzt. Die Bepflanzung hat nach Maßgabe eines Experten-Gutachtens zur zweckdienlichen Abschirmung zu erfolgen. Pflanzsystem, Pflanzart, Pflanzdichte und -höhe werden nach Fertigstellung des Gutachtens jeweils den betroffenen Grundstückseigentümern bekanntgegeben. Die Anpflanzung, Unterhaltung und Pflege obliegt dauernd den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Zur Sicherstellung eines optimalen Schallschutzes gegen den Industrielärm wurde für das Industriegebiet mit vorgelagertem Gewerbegebiet, sowie für das Sondergebiet eine Ausnahmeregelung im Text - Teil B - festgesetzt, die es ausnahmsweise gestatten soll, Schallschutz-Erdwälle im Bereich der Schutzpflanzstreifen nach Maßgabe eines Experten-Gutachtens in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt herzustellen. Schallschutz-Erdwälle sind als einheitliche Maßnahme für den gesamten Bereich durchzuführen. Eine straßenseitige Eingrünung der Schutzwälle ist in jedem Falle erforderlich.

e) Stellplatz- und öffentliche Parkflächen

Im Bebauungsplan wurde die Lage der erforderlichen Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken nicht näher fixiert um eine Einengung der individuellen baulichen Entwicklung zu vermeiden.

Der Nachweis ist jeweils den einzelnen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Ferner wurde im Text - Teil B - festgesetzt, daß in den Gewerbegebieten GE I und GE II die erforderlichen Stellplätze und Garagen innerhalb der bebaubaren Flächen einzurichten bzw. zu errichten sind um ein ausgewogenes Maß an Freiflächen sicherzustellen.

Öffentliche Parkflächen wurden in den entsprechenden Straßenabschnitten im Bebauungsplan in ausreichender Anzahl festgesetzt.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Wie aus dem beigelegten Eigentümerverzeichnis ersichtlich, ist das Plangebiet im Eigentum von 8 privaten Eigentümern, sowie hinsichtlich der öffentlichen Straßen- und Wegeflächen im Eigentum der Gemeinde Oststeinbek und der Freien und Hansestadt Hamburg. Entsprechende Ankaufsverhandlungen für den öffentlichen und privaten Bedarf sind bereits abgeschlossen worden und durch Verträge sichergestellt. Die neuen Grundstücksbegrenzungen wurden in der Planzeichnung dargestellt.

Maßnahmen nach dem V. Teil des Bundesbaugesetzes (BBauG) sind nicht in Aussicht genommen.

5. Vorgesehene Versorgungsmaßnahmen

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Netzanschluß an die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) nach Maßgabe der Satzung des Zweckverbandes "Wassergemeinschaft des Kreises Stormarn" vom 19. Juni 1969. Die Planung wird von den Hamburger Wasserwerken GmbH in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Oststeinbek aufgestellt und überwacht. Die Leitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

b) Abwasserbeseitigung

ba) Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet ist gemäß Satzung des Zweckverbandes "Siedlungsverband Südstormarn" über die Entwässerung der Grundstücke vom 3. August 1966 geregelt. Die Planung der Berohrung der öffentlichen Verkehrsflächen befindet sich z. Zt. in der Bearbeitung. Die Vorfahrt einer Pumpenanlage hat sich als notwendig erwiesen. Eine diesbezügliche Fläche, die durch das Planzeichen vollständig überdeckt wird, ist im Bebauungsplan festgesetzt worden. Die genaue Flächengröße nebst Zugänglichkeit ist zwischen den Beteiligten festzustellen, desgl. obliegt ihnen eine vertragliche Regelung der Nutzungsrechte.

bb) Regenwasserbeseitigung

Ein geordnetes Rohrleitungssystem ist im Bereich der Gemeinde Oststeinbek teilweise bereits vorhanden. Die Aufstellung eines entsprechenden Besie-lungsplanes zur Ableitung der Regenwässer ist von der Gemeinde in Auftrag gegeben worden. Der Entwurf befindet sich z. Zt. im Genehmigungsverfahren. Die Durchführung wird von der Gemeinde in Auftrag gegeben. Einrichtung, Betrieb und Unterhaltung werden gemäß Satzung geregelt.

c) Elektrische Versorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit elektrischem Strom wird über den Anschluß an das bestehende Leitungsnetz der Schleswig-Holsteinischen-Stromversorgungs AG (Schlesweg) vorgenommen, die auch die Planung der Strom-versorgung in Abstimmung mit der Gemeinde Oststeinbek selbst bearbeitet. Es ist unterirdische Verkabelung anzustreben. Im vorliegenden Bebauungsplan sind Flächen zur Errichtung von Transformatorenstationen zu Gunsten der Schlesweg festgesetzt worden, die durch das Planzeichen vollständig über-deckt werden. Die genauen Flächengrößen nebst Zugängigkeit sind zwischen den Beteiligten festzustellen, desgl. obliegt ihnen eine vertragliche Rege-lung der Nutzungsrechte.

d) Gasversorgung

Die Gasversorgung ist nach Maßgabe des Versorgungsträgers, der Hamburger Gaswerke GmbH (HGW), die die Maßnahme in Abstimmung mit der Gemeinde Oststeinbek plant, vorzusehen. Eine entsprechende Fläche zur Einrichtung einer Gas-Regleranlage wurde in der Planzeichnung ausgewiesen, die durch das Planzeichen vollständig überdeckt wird. Die genaue Flächengröße nebst Zugängigkeit ist zwischen den Beteiligten festzustellen, desgl. obliegt ihnen eine vertragliche Regelung der Nutzungsrechte.

e) Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr für den Hausmüll ist gemäß Satzung des "Müllbeseitigungs-verbandes Stormarn", 2070-Ahrensburg, vom 1. Januar 1970 geregelt und kann für das Plangebiet als sichergestellt betrachtet werden. Die Abfuhr des Industriemülls ist gesondert zu regeln. Die Gemeinde Oststeinbek wird mit den Beteiligten eine entsprechende rechtliche Grundlage schaffen. Notwendige Stellplätze sind nach Größe und Anzahl der erforderlichen Tonnen bzw. Großraumgefäße für den Hausmüll bzw. Industriemüll im Einvernehmen mit dem "Müllbeseitigungsverband Stormarn" und der Gemeinde Oststeinbek durch den jeweiligen Eigentümer des Baugrundstückes zu schaffen.

f) Feuerlöscheinrichtungen

Anlage von Hydranten in ausreichender Anzahl und zweckmäßiger Lage im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlagen in Abstimmung zwischen dem Ham-burger Wasserwerk GmbH, der Gemeinde Oststeinbek und der örtlichen Feuer-wehr. Direkte Meldeanlagen zwischen Betrieb und Feuerwehr sind anzustreben.

g) Telefoneinrichtungen

Das Plangebiet wird an das bestehende Fernmeldenetz des Fernmeldeamtes III angeschlossen. Die Planung und Durchführung wird von dem zuständigen Fernmeldebaubezirk der Deutschen Bundespost vorgenommen. Leitungstrassierungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit dem Beauftragten der Gemeinde Oststeinbek abzustimmen. Mit der Errichtung der baulichen Anlagen sind Leerrohre entsprechender Dimension zur späteren Verkabelung einzubauen.

6. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt ca. mit seiner östlichen Hälfte im Bereich der geplanten Trinkwasserschutzzone IIIB der Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW). Diese Zone beinhaltet Nutzungsbeschränkungen u. a. für Abwasserversenkung, Ablagerung von Stoffen, Öl, Teer, Chemikalien, Gifte u. ä., erdverlegte Treibstoff- und Ölleitungen, abwassergefährliche Betriebe, Abwasserverregnung, Behälter für Heizöl und Treibstoffe von mehr als 10 cbm Inhalt und, im Falle fehlender zusätzlicher Sicherungsmaßnahmen, auch solche bis zu 10 cbm Inhalt. Jedoch ausschließlich unterirdischer Heizölbehälter bis zu 10 cbm Inhalt ohne Betonwanne oder gleichwertige Sicherungsmaßnahmen. Tankstellen, Müllkippen, Sickergruben, etc.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sind die Hamburger Wasserwerke GmbH zu beteiligen.

7. Beheizung der baulichen Anlagen

Zur Verhütung möglicher Luftverunreinigungen ist eine zentrale Beheizung der neuen Bauanlagen mittels Gas anzustreben. Entsprechende Abstimmungen haben die Beteiligten mit den Hamburger Gaswerken GmbH zu treffen. Einzel-Ölheizungsanlagen sind tunlichst nur dann zur Anwendung zu bringen, wenn eine Überwachung unabhängig von der Größenordnung der Heizanlage und eine ordnungsgemäße Verbrennung des Heizöls während des Betriebes dauernd gewährleistet sind.

8. Öffentliche Einrichtungen etc.

Volksschule, Kirche, Verwaltung, Feuerwehr, Einkaufsmöglichkeiten und großzügige Erholungsflächen sind im Gemeindegebiet vorhanden. Der Neubau eines Kindertagesheimes und eines Einkaufszentrums zur Deckung des täglichen und wöchentlichen Bedarfes sind geplant. Notwendige Kindergärten für die Kinder der überwiegend teilzeitbeschäftigten Hausfrauen werden auf den Baugrundstücken der Großbetriebe eingerichtet und von den Firmen geführt und unterhalten.

Diese Einrichtungen werden die Folgelasten der baulichen Entwicklung des Plangebietes, die sich im wesentlichen auf eine Gewerbe- und Industrieansiedlung beschränkt, aufnehmen können.

9. Überschlägige Ermittlung der der Gemeinde Oststeinbek entstehenden Kosten zum Ausbau der Erschließungsanlagen des Plangebietes

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 9 werden der Gemeinde Oststeinbek Kosten entstehen, die wie folgt gegliedert sind:

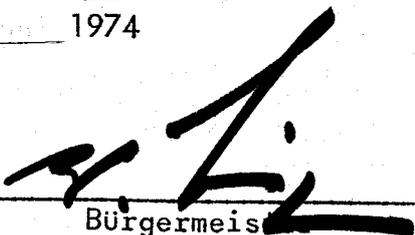
	<u>Äußere Erschließung</u>	<u>Innere Erschließung</u>
A) Grunderwerb etc.	50.000.- DM	520.000.- DM
B) Verkehrsflächen	287.000.- DM	1.960.000.- DM
C) Straßenentwässerung	50.000.- DM	540.000.- DM
D) Straßenbeleuchtung	16.000.- DM	60.000.- DM
E) Ampelanlagen	60.000.- DM	-----
KO-Erschließungsaufwand	<u>463.000.- DM</u>	<u>3.080.000.- DM</u>
F) RW-Rückhaltebecken	-----	157.000.- DM
G) Wasserversorgung	46.800.- DM	86.500.- DM
H) Schmutzw.- Kanalisation	-----	400.000.- DM
I) Stromversorgung	-----	554.700.- DM
KO-Sonst. Erschließungsaufwand	<u>46.800.- DM</u>	<u>1.198.200.- DM</u>

Die ermittelten Kosten zu A - F für den beitragsfähigen Erschließungsumfang gemäß § 128 BBauG werden abzüglich der 10 %igen Kostenbeteiligung durch die Gemeinde auf der Grundlage bestehender Satzungen durch die Anlieger gedeckt. Die anfallenden Kosten zu G - I sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 128 BBauG und werden anteilig von den Grundeigentümern des Plangebietes getragen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Oststeinbek am 28.8. 1974 gebilligt.

Oststeinbek, den 2. Okt. 1974




Bürgermeis