

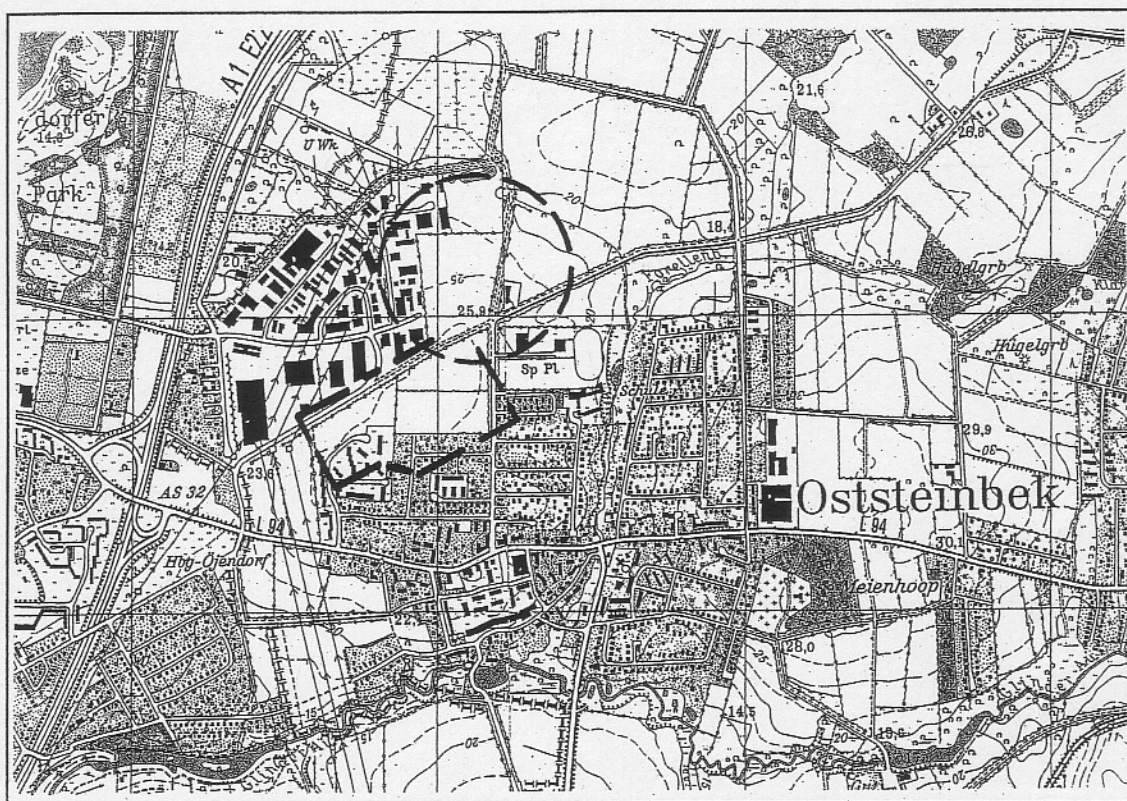
GEMEINDE OSTSTEINBEK

29. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH :

- NÖRDLICH DER WOHNBEBAUUNG „HAMBURGER KAMP“, „HANSETOR“ UND „BREEDENWEG“,
- SÜDLICH DES REGENRÜCKHALTEBECKENS DES GEWERBEBEBIETES (STRASSE „AM KNICK“),
- ÖSTLICH DES GEWERBEBEBIETES (STRASSE „AM KNICK“),
- WESTLICH DER GOLFANLAGE OSTSTEINBEK (VERLÄNGERUNG STRASSE „MEESSEN“)



ERLÄUTERUNGSBERICHT

Beratungs- und Verfahrensstand :
Gemeindevertretung vom 21.06.2004
abschließender Beschluss / Genehmigungsverfahren

Planverfasser :
BIS · SCHARLIBBE
24613 Aukrug

Datum : 07.01.2004,
ergänzt : 19.04.2004

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Planerfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
3. Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereiches
4. Planungsvorgaben
 - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 2. Änderung und Ergänzung des Landschaftsplanes
 - 4.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung
5. Planinhalte
6. Umwelt und Landschaft, Eingriffsregelung
7. Immissionsschutz
8. Verkehr
9. Ver- und Entsorgung
10. Brandschutz
11. Nachrichtliche Übernahmen
 - 11.1 Knicks
 - 11.2 Bahnanlagen
12. Hinweise

Anlage :

- Planmontage aus dem geltenden Ursprungs-Flächennutzungsplanes mit den genehmigten Änderungen (7. bis 17. Änderung, 19. bis 21. Änderung, 27. und 28. Änderung einschließlich der endgültigen Planfassung der 29. Änderung) im M. 1:5.000

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss
- Genehmigungsverfahren § 6 Abs. 1 BauGB

1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Gemeindevertretung beabsichtigt mit der Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 32 einerseits für den Bereich östlich des vorhandenen Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 22) und nördlich „Willinghusener Weg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung einer Gewerbegebietserweiterung und andererseits für den Bereich nördlich der Randbebauung „Hamburger Kamp“, „Hansetor“ und „Breedeweg“ die planerischen Voraussetzung für eine nachfolgende wohnbauliche Entwicklung bzw. wohnbauliche Arrondierung aus dem Bestand heraus zu schaffen.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes dient dem örtlichen Bedarf und soll den teilweise sehr beengt liegenden Gewerbebetrieben „Am Knick“ Möglichkeiten der Umsiedlung und der Entwicklungsfähigkeit bieten.

Auch die wohnbauliche Entwicklungsfläche soll vornehmlich dem örtlichen Bedarf dienen. Sie bildet innerhalb der natürlichen Landschaftselementen (Knickstrukturen) die bauliche Arrondierung der nördlichen Ortslage von Oststeinbek zur Grünachse hin.

Die Ausweisung der Gewerbegebietserweiterung und der Wohnbauflächen steht in ihren Flächenabgrenzungen in direktem Zusammenhang mit der Sicherung und Realisierung des Grünzuges zwischen dem Gewerbestandort im Norden und dem Wohnstandort im Süden. Hieraus ergibt sich auch der gesamte Änderungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes, der nunmehr in Verbindung mit den vorangestellten Planungen zum Golfplatz und zur Sporthalle den gesamten Raum der gewerblichen, wohnbaulichen und erholungsbezogenen Stand der Gemeinde Oststeinbek am nordwestlichen Gemeindegebiet planerisch vorbereitet.

Mit den Instrumenten der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung einschließlich der erforderlich werdenden Fachplanungen soll die städtebaulich geordnete Entwicklung für diese an der bebauten Ortslage liegenden Außenbereichsflächen gewährleistet werden. Zugleich ist eine Änderung und Ergänzung des Landschaftsplanes mit einem eigenständigen Verfahren nach § 6 LNatSchG erforderlich.

Die von der Gemeindevertretung am 21.06.2004 in der endgültigen Planfassung abschließend beschlossene 29. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet neben den bodenrechtlich relevanten Ergebnissen aus dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 32 (Planungsstand vom 26.04.2004) die planungsrechtlich relevanten Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen und die Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinden und die Anregungen privater Personen aus den Beteiligungsverfahren entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung

Der Erläuterungsbericht wurde entsprechend der gemeindlichen Abwägung zum abschließenden Beschluss redaktionell ergänzt.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Nach § 1 Abs.3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Der Flächennutzungsplan hat sich auf das ganze Gemeindegebiet zu erstrecken und kann aufgrund veränderter Planungsziele der Gemeinde in Teilbereichen durch ein Änderungsverfahren neue städtebauliche Ziele vorbereiten. Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (bzw. Änderungen) sind die Bebauungspläne zu entwickeln.

3. Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der räumliche Änderungsbereich wird begrenzt im Norden durch das Regenerückhaltebecken des Gewerbegebietes und durch die Randbebauung „Am Knick“, im Osten durch die freie Landschaft und den Wanderweg in Verlängerung der Straße „Meessen“ und die Sportanlagen am „Barsbütteler Weg“, im Süden durch die Randbebauung der Straßen „Hamburger Kamp“, „Hansetor“ und „Breedeweg“ im Westen durch die Randbebauung des Gewerbegebietes „Am Knick“ und somit beiderseits der Freihaltetasse für eine geplante Schnellbahn.

4. Planungsvorgaben

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 und der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes, Planungsraum I, kann die Gemeinde Oststeinbek unter Beachtung der nachbarschaftlichen Belange zur Hansestadt Hamburg von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen.

Um die teilweise sehr beengte Situation im vorhandenen Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 22) für dort ansässige Gewerbebetriebe lösen zu können, sieht die Gemeindevertretung nunmehr mit dem vorgelegten Gesamtkonzept (vgl. hierzu Planmontage der Flächennutzungsplan-Änderungen als Anlage dieses Erläuterungsberichtes) für diesen Bereich eine realistische Chance, die gewerblichen Strukturen zu verbessern, Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen Gewerbebetriebe zu schaffen und abschnittsweise ausbauen sowie die baulichen Nutzungen mit den landschaftsbezogenen Erholungsnutzungen auf dieser Grünachse entwickeln zu können.

Die wohnbauliche Entwicklungsfläche soll für die Gemeinde den örtlichen Eigenbedarf und entsprechend den Vorgaben aus dem örtlichen und strukturellen Gegebenheiten zu einem späteren Zeit entwickelt werden.

Mit Erlass des Innenministeriums als Landesplanungsbehörde vom 13.04.2004 wird bestätigt, dass den vorgenannten gemeindlichen Planungsabsichten keine Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen. Auch die Freie und Hansestadt Hamburg als direkt angrenzende Nachbargemeinde hat im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 2 (2) und § 4 (1) BauGB keine Bedenken gegen die vorangestellten Planungsabsichten vorgebracht.

4.2 2. Änderung und Ergänzung des Landschaftsplanes (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 LNatSchG)

Mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Gewerbegebiet - Erweiterung“ und den damit verbundenen veränderten Planungsabsichten der Gemeinde Oststeinbek sind Änderungen und Ergänzungen des Landschaftsplanes der Gemeinde Oststeinbek verbunden.

Aufgrund der Änderungen und Ergänzungen zu den Planungszielen des Landschaftsplanes der Gemeinde Oststeinbek ist nach fachlicher Beurteilung durch die untere Naturschutzbehörde eine Änderung und Ergänzung des Landschaftsplanes für den Planbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die 2. Änderung und Ergänzung des Landschaftsplanes umfaßt einerseits den Bereich der geplanten Gewerbegebietserweiterung und andererseits den Bereich des geplanten wohnbaulichen Entwicklung nördlich „Hamburger Kamp“ / Hansetor / Breederweg“ beiderseits der Freihaltetrasse für eine Schnellbahn westlich „Barsbütteler Weg“.

Für diese beiden Änderungen, die eine wesentliche Änderung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen und Inhalte des festgestellten Landschaftsplanes darstellen, ist die Durchführung eines eigenständigen Verfahrens unter Beteiligung der Naturschutzverbände, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach § 6 LNatSchG erforderlich.

Durch die frühzeitige Einbindung der Ergebnisse und der Konfliktdarstellung aus der örtlichen Landschaftsplanung in Verbindung mit der parallel erstellten Grünordnungsplanung konnten die plangebietsbestimmenden Landschaftselemente und -strukturen unter Berücksichtigung einer für Gewerbe- und Wohngebiete wirtschaftlichen Erschließungsfähigkeit und Grundstücksnutzung frühzeitig berücksichtigt werden und entsprechende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung, insbesondere zum Landschaftsbild und zur Neugestaltung der Ortsränder sowie Möglichkeiten der Kompensation für die verbindliche Bauleitplanung aufgezeigt werden.

Im Rahmen der in die städtebauliche Entwurfsplanung eingebundenen grünordnungsplanerischen Begleitung wurden begleitend zur Erarbeitung der städtebaulichen Konzepte für die unvermeidbaren Eingriffe ein landschaftspflegerisches Maßnahmenkonzept entwickelt.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen der jeweils nachgeordneten Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und entsprechend der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB als planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB entsprechend den jeweiligen landschaftsplanerischen Zielsetzungen aufgenommen.

4.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)

Im oder am Plangebiet sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; d.h., es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

Eine Beeinflussung eines gemeldeten FFH-Gebietes, EU-Vogelschutzgebietes oder prioritärer Arten oder Lebensräume ist daher nicht zu erwarten.

Es wird entsprechend der gemeindlichen Abwägung demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens verzichtet.

5. Planinhalte (§ 5 Abs. 2 BauGB)

Ausgehend von der gemeindlichen Grundsatzentscheidung und den Vorabstimmungen mit den zuständigen Landes- und Kreisbehörden ab 2001 den Bereich nördlich des Willinghusener Weges gewerblich und die Flächen südlich der Schnellbahntrasse einer wohnbaulichen Arrondierung der Ortslage zu zuführen wurde unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen Anforderungen an das Gesamtgebiet und der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Entwicklungszielen aus der 2. Änderung und Ergänzung des Landschaftsplanes eine inhaltlich aufeinander abgestimmte städtebauliche Gesamtkonzeption erarbeitet und in den bodenrechtlich relevanten Darstellungen zugleich Grundlage für die Flächendarstellungen und Gebietskategorien der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes, wie hier in der endgültigen Planfassung vorgelegt.

In der Entwurfsidee der städtebaulichen Konzeption für die „Gewerbegebiet - Erweiterung“ als Grundlage für die daraus zu entwickelnden Flächendarstellungen dieser Flächennutzungsplanänderung sollten daher Aussagen zu den äußeren Rahmenbedingungen und zu den plangebietsbestimmenden Elementen getroffen werden, die auch für die wohnbauliche Entwicklungsfläche in ähnlicher Form gelten, da die äußeren Rahmenbedingungen (Lage am Grünzug) sehr ähnlich sind, insbesondere

- zur Möglichkeiten des „Einfügen“ der geplanten gewerblichen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild
- zur Wirkung der gewerblichen und wohnbaulichen Bebauung aus entfernten Standorten (Blickbeziehungen / Erholungsfunktion der angrenzenden Flächen / Redder / Wanderwege)

- zur Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie zur möglichen Parzellierung bzw. Bildung von Nutzungszonen entsprechend den Nutzungseinschränkungen aufgrund der umgebenden Wohnnutzung
- zu möglichen Erschließung des Gewerbegebietes und Anbindung an das übergeordneten Straßennetz unter Beachtung der Verkehre aus dem geplanten Wohngebiet
- zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- zu den Möglichkeiten der Regenwasserableitung und -rückhaltung bzw. zur Versickerung innerhalb des Änderungsbereiches
- zu Maßnahmen der Eingrünung und der Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes insbesondere zur freien Landschaft
- zur Durchgrünung des Gewerbegebietes im öffentlichen Bereich
- zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild
- zur Sicherung vorhandener Landschaftselemente / Fließgewässer mit den hierfür erforderlichen Flächen für die Unterhaltung
- zu Möglichkeiten der Eingriffsminimierung und zur Ortsbildgestaltung

Im Sinne einer städtebaulich geordneten und einer möglichst landschaftlich verträglichen Entwicklung sind unter anderem die ortsstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse insbesondere in Abhängigkeit zu den Belangen des Landschaftspflege und der wirtschaftlichen Plangebieterschließung unter den o.g. Planungsvorgaben zu entwickeln.

6. Natur und Umwelt, Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 + Abs. 3 und § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Mit der Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes u.a. parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Gewerbegebiet - Erweiterung“ ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich verbunden. Die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Grünordnungspläne zu bilanzieren.

Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG n.F. sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Umweltverträglichkeitsstudie darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 BNatSchG n.F. in der gemeindlichen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 03.07.1998 stets eine vollständige Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist.

Bei den Ausgleichsmaßnahmen können die verlorengegangenen Leistungen des Naturhaushalts nicht im naturwissenschaftlichen Sinne ausgeglichen oder ersetzt werden. Vielmehr handelt es sich um eine Kompensierung der örtlichen Schäden durch Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vor Ort des Eingriffs oder im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden in den nachgeordneten Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 92 LBO planzeichnerisch und textlich festgesetzt und in der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes, soweit flächenrelevant, nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 und 10 BauGB als Grün- und Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen innerhalb des Änderungsbereiches dargestellt.

Mit der vorgenommenen Abgrenzung des Planbereiches der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes, der deckungsgleich ist mit der 2. Änderung und Ergänzung des Landschaftsplanes, wird auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung nunmehr der gesamte Bereich des Grünzuges zwischen den Hochspannungsleitungen im Südwesten und dem Golfplatz im Nordosten planerisch erfasst und durch naturschutzfachliche Darstellungen (§ 5 (2) Nr. 5 und 10 BauGB) auf den beiden o.g. Planungsebenen gegenüber den vorhandenen und geplanten Bauflächen abgegrenzt. Diese Darstellungen und Abgrenzungen sichern den Grünzug mit seinen naturräumlichen, ökologischen und erholungsbezogenen Funktionen für die Gemeinde Oststeinbek und für die gesamte Siedlungsstruktur im Verdichtungsraum um die Hansestadt Hamburg.

Die mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Ausgleichs- und Kompensationsflächen reichen aus, um die Eingriffe, die durch die dargestellten Bauflächen entstehen, hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Wasserhaushalt, Klima und Freiraumnutzung vollständig ausgleichen zu können. Weiterhin verbleiben innerhalb des Änderungsbereiches größere zusammenhängende Ausgleichsflächen, die als Öko-Konto für andere bauliche Maßnahmen genutzt werden könnten.

7. Immissionsschutz (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Zum Schutz der außerhalb des Änderungsbereiches befindlichen vorhandenen Wohnnutzungen vor Betriebslärm der geplanten Gewerbebetriebe werden die gutachterlichen Ausführungen der „Lärmtechnischen Untersuchung der Bebauungspläne Nr. 14.4, Nr. 31 und Nr. 32 der Gemeinde Oststeinbek vom 23.04.2002“ voll inhaltlich übernommen und sind in den nachgeordneten Bebauungsplanungen entsprechend planungsrechtlich zu berücksichtigen und ggf. festzusetzen.

In der vorangestellten Lärmuntersuchung wurde die grundsätzliche Verträglichkeit der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen außerhalb des Planbereiches der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den angestrebten Nutzungen (G) und (W) innerhalb des Planbereiches dargelegt.

Die bereits heute vorhandene schützenswerte Nutzung (W) nördlich „Hamburger Kamp“ ist bereits in der Vergangenheit Maßstab der Entwicklungsmöglichkeiten im Sonder- und Gewerbegebiet am „Willinghusener Weg“ gewesen. Entsprechende Nutzungseinschränkungen haben sich hieraus für die dort ansässigen Betriebe ergeben.

Die geplante Wohnbaufläche nördlich „Breedeweg“ wird aufgrund der vorhandenen und über den Bebauungsplan Nr. 22 planungsrechtlich abgesicherten zulässigen Nutzungen und Emissionen nicht ohne Maßnahmen des aktiven und passiven Lärmschutzes möglich sein. Diesem planerischen Umstand, der bereits heute erkennbar ist, hat die Gemeindevertretung auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung dadurch Rechnung getragen, in dem dem geplanten Wohngebiet nördlich „Breedeweg“ und den wohnbaulichen Arrondierungen nördlich „Hamburger Kamp“ Grünflächen mit Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes vorgelagert werden. Diese Grünflächen liegen hinter dem vorhandenen Knick und sind derzeit so dimensioniert, dass neben den aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wall) auch ein Wanderweg angelegt werden kann.

Die aktiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb dieser Grünflächen umgeben die geplanten Wohnbauflächen nördlich der vorhandenen Wohnbebauung auf gesamter Länge. Darüber hinaus können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ergänzend zu den aktiven Maßnahmen auch passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb eines optimierten Bebauungs- und Erschließungskonzept mit entsprechenden Gebäudestellungen (Freiräume / Gärten nach Süden ausgerichtet) vorgenommen werden, so dass seitens der Gemeindevertretung die Realisierung der dargestellten Wohnbauflächen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in Frage gestellt ist.

Seitens des Staatlichen Umweltamtes Itzehoe, Außenstelle Lübeck, wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer nachgeordneten Bebauungsplanung für die geplanten Wohngebiete nördlich „Hamburger Kamp“ und „Breedeweg“ der gutachterlich Nachweis zu führen ist, dass in den Wohngebieten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet am „Willinghusener Weg / Meessen“ eingehalten werden.

Für die im Rahmen des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses zusätzlich in den Planbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommene Wohnbaufläche nördlich „Hansetor“ werden seitens der Gemeindevertretung keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm gesehen, da diese wohnbauliche Arrondierung in einem innenliegenden Bereich zwischen der vorhandenen Bebauung „Hamburger Kamp“ und „Hansetor“ liegt. Anderweitige Hinweise wurden der öffentlichen Auslegung seitens der Träger öffentlicher Belange nicht vorgebracht.

8. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist innerhalb des Änderungsbereiches für das geplante Gewerbegebiet mit der Straße „Meessen“ und für die geplante Wohnbebauung mit den Straßen „Hamburger Kamp“, „Hansetor“, „Breedeweg“ und „Barsbütteler Weg“ als äußere Erschließung vorhanden.

Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über das örtliche Straßennetz an die „Möllner Landstraße“ (L 94) mit Anbindung an die BAB A 1.

Die Ausführungen der „Verkehrstechnischen Untersuchungen“ im Vorwege dieser Bauleitplanungen ist bei der Überplanung der gewerblichen Bauflächen und der Wohnbauflächen in dem tatsächlich erforderlich werdenden Maße entsprechend der politischen Willensbildung zu berücksichtigen.

Entsprechend den Ausführungen und Ergebnissen der o.g. Untersuchung und den landesplanerischen Vorgaben ist die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes einerseits auf den örtlichen Bedarf und andererseits auf die Umsiedlung bzw. Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe ausgerichtet. Zudem sind entsprechend den Hinweisen des Kreises Stormarn und der gemeindlichen Beschlussfassung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 32 „Gewerbegebiet - Erweiterung“ generell keine Einzelhandelsbetriebe vorgesehen.

Aus diesen drei das Plangebiet der Gewerbegebiets-Erweiterung eingrenzenden Rahmenbedingungen sieht die Gemeindevertretung es als sehr realistisch an, die Ausführung der o.g. Verkehrsuntersuchung einhalten zu können. Die Planungen zur Erweiterung des Gewerbegebietes haben demzufolge einen stärkeren Struktur fördernden Gesichtspunkt als einen expandieren Entwicklungsgedanken.

Seitens der Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG (VHH) wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass neben dem nördlichen Bereich der Straße „Meessen“ auch der geplante Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes für den Berufsverkehr nicht optimal an den ÖPNV angebunden werden kann. Dies hat die Gemeindevertretung im Rahmen ihrer gemeindlichen Abwägung zur Kenntnis genommen. Die Gemeindevertretung wird weiterhin mit dem VHH im Gespräch bleiben, um Möglichkeiten zur Verbesserung oder Optimierung der Anbindung des Gewerbegebietes an den ÖPNV zu erörtern.

9. Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB)

Die für eine gewerbliche Bebauung innerhalb des Änderungsbereiches vorgesehenen Bauflächen werden an das vorhandene Leitungsnetz in der Straße „Meessen“, angeschlossen.

Ein Anschluss der Schmutzwasserleitung nach Norden an das vorhandene Leitungsnetz in der Straße „Am Knick“ kann nach derzeitigem Planungsstand aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht erfolgen. Auch ist eine Ableitung über privatem Grund (als I-Recht oder Grunddienstbarkeit abgesichert) derzeit nicht möglich.

Die für eine wohnbauliche Bebauung innerhalb des Änderungsbereiches vorgesehenen Bauflächen werden an das vorhandene Leitungsnetz in der Straße „Hamburger Kamp“ und „Barsbütteler Weg“ angeschlossen. Hierzu bedarf es zur gegebenen Zeit der Abstimmung vor Ort mit dem Entsorgungsunternehmen.

9.1 Schmutzwasserbeseitigung

Alle Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentralen Entsorgungseinrichtungen des Zweckverbandes Südstormarn anzuschließen.

Die SW-Entsorgung für das Gewerbegebiet erfolgt durch Anschluss an das in der Straße „Meessen“ vorhandene Leitungsnetz.

Da eine Ableitung nach Norden über die Gewerbegrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 aus eigentumsrechtlichen Gründen derzeit nicht möglich erscheint, ist eine Ableitung mittels Pumpstation nach Süden und mit Anschluss an das Leitungsnetz in der Straße „Meessen“ vorgesehen. Eine Flächenfestsetzung für die dann erforderliche Pumpstation ist im Norden am Wendepunkt planungsrechtlich vorgesehen.

Die SW-Entsorgung für die Wohnbauflächen erfolgt durch Anschluss an das Leitungssystem der angrenzenden Straßen entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und nach Maßgabe einer nachgeordneten Erschließungsplanung.

9.2 Frischwasserversorgung

Die Bauflächen innerhalb des Planbereichs der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes werden an die Frischwasserversorgung der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen.

Vorhandene bauliche Einrichtungen der Hamburger Wasserwerke (HWW) müssen erhalten bleiben. Im Zuge der nachgeordneten Erschließungsplanungen sind durch die beauftragten Ing.-Büro die Belange des Versorgungsträgers zu berücksichtigen. Eine jeweils gemeinsame Einweisung vor Ort und die Koordinierung der jeweiligen Baumaßnahmen erfolgt durch den jeweiligen Erschließungsträger.

Die Frischwasserversorgung dient zugleich der Löschwasserversorgung.

9.3 Regenwasserbeseitigung

Im Rahmen einer ersten Vorplanung für die Gewerbegebietserweiterung hat der Zweckverband Südstormarn geprüft, ob durch Erweiterung / Umbau des vorhandenen Beckens „Am Knick“ (B-Plan Nr. 22) außer der Regenwasserentsorgung des geplanten Gewerbegebietes (B-Plan Nr. 32), zusätzlich auch die Entsorgung des z.Zt. über das sogenannte „HEW-Becken“ entwässernden Oststeinbeker Einzugsbereichs möglich ist.

Die zwischenzeitlich fortgeführten Planungen im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 32 haben zu einer abschließenden Lösung der Oberflächenbeseitigung des innerhalb der geplanten Gewerbegebietserweiterung anfallenden Regenwassers geführt.

Da die Flächen nordöstlich der geplanten Gewerbegebietserweiterung nicht für eine Inanspruchnahme als Flächen für die Abwasserbeseitigung zur Verfügung stehen und auch absehbar für diesen Nutzungszweck nicht erworben werden können, soll nunmehr das anfallende Regenwasser innerhalb einer östlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Flächen zur Versickerung gebracht werden. Hierfür ist der Bau eines technisch ausreichend dimensionierten und landschaftsgerecht in die örtliche Situation des Grünzuges einbezogenen Regenversickerungsbeckens mit sehr flachen Böschungen geplant.

Eine Vorklärung des Regenwassers erfolgt innerhalb einer Fläche direkt anschließend an das Gewerbegebiet, durch Knicks abgegrenzt.

Entsprechende hydraulische Nachweise werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 32 in Abstimmung mit dem Zweckverband und der unteren Wasserbehörde konkretisiert. Die Zugänglichkeit des Regenwasserversickerungsbeckens und -klärbeckens wird durch eine Zufahrt von der Verlängerung der Straße „Meessen“ aus sicher gestellt.

Darüber hinaus wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zu prüfen sein, in welcher Form das Regenwasser der geplanten Wohnbauflächen zwischen „Hamburger Kamp“ und „Barsbütteler Weg“ ordnungsgemäß abgeleitet werden kann.

9.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung der Bauflächen innerhalb des Planbereichs der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn dem zuständigen Fernmeldeamt (Heide) mitzuteilen.

9.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die E.ON HANSE AG das Gemeindegebiet mit Strom.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurde durch das Versorgungsunternehmen die elektrische Versorgung des geplanten Gewerbegebietes und der geplanten Wohnbauflächen geprüft.

Danach ist eine zusätzliche Trafostation in der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich des Wendeplatzes erforderlich. Die geplante Wohnbebauung nördlich „Breedeweg“ kann nach den bisherigen Vorgaben elektrisch von der vorhandenen Trafostation am „Barsbütteler Weg“ versorgt werden.

Eine symbolische Darstellung für die o.g. zusätzlich erforderliche Trafostation wird innerhalb des Änderungsbereiches im Entwurf zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Sollten ggf. weitere Flächen später dennoch benötigt werden, können diese auch über entsprechende Grunddienstbarkeiten zugunsten des Versorgungsträgers im Zuge der Plangebietserschließung gesichert werden.

9.6 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die E.ON HANSE AG das Gemeindegebiet mit Gas.

Die bestehenden Versorgungsleitungen sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten. Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Die Koordinierung erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 32 „Gewerbegebiet-Erweiterung“ zu gegebener Zeit mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort.

Für die geplante Wohnbebauung nördlich „Breedeweg“ kann an die vorhandene Gasversorgung im angrenzenden bebauten Bereich angeschlossen werden. Gleiches wird auch für die wohnbaulichen Arrondierungen in den Bereichen nördlich „Hamburger Kamp“ und „Hansetor“ gelten.

9.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches geregelt.

10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Oststeinbek und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser wird entsprechend den technischen Möglichkeiten mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den jeweiligen (für Gewerbe- bzw. Wohngebiet) technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums in Abstimmung mit der Feuerwehr an den hierfür geeigneten Stellen entnommen. Zusätzlich erforderlich werdende Hydranten innerhalb des Gewerbegebietes mit deren Standorten werden mit der Feuerwehr abgestimmt und erfolgen im Rahmen einer nachgeordneten Erschließungsplanung.

11. Nachrichtliche Übernahmen

11.1 Knicks (§ 15b LNatSchG)

Die innerhalb bzw. direkt angrenzenden vorhandenen Knicks / nicht bepflanzten Knickwälle und die neu anzulegenden Knicks / Redder sind nach § 15b LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Die Knicks sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch grünordnerische Maßnahmen im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde in ihrer Entwicklung nachhaltig zu schützen.

Auf eine flächenhafte bzw. symbolhafte Darstellung nach § 5 Abs. 2 BauGB muss in der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes aus graphischen Gründen auf der Maßstabsebene 1:5.000 verzichtet werden. Der Schutzstatus nach dem Landesnaturschutzgesetz bleibt hiervon unberührt.

11.2 Bahnanlagen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich der Korridor der geplanten Schnellbahntrasse.

Die Linienführung schließt im Osten an die Darstellungen der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes an. Die Trassierung aus dem geltenden Ursprungs-Flächennutzungsplanes wird im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 32 geringfügig nach Süden verschoben, ohne jedoch wesentliche Änderungen in der Breite des Korridor und in der Linienführung vorzunehmen. Mit dieser geringfügigen Verschiebung kann der „Willinghusener Weg“ einschließlich seiner orts- und landschaftsbildprägenden Redderstruktur erhalten bleiben. Dies entspricht den gemeindlichen Planungszielen aus den Bauleitplanverfahren der vergangenen Jahrzehnte.

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB wird der Korridor für die Schnellbahntrasse als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

12. Hinweise

Am westlichen Rand der bebauten Ortslage von Oststeinbek und außerhalb des Änderungsbereiches der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes verlaufen mehrere 110 / 380 kV-Freileitungen vom Abspannwerk Hamburg-Ost in Richtung KW Krümmel. Mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der 2. Änderung und Ergänzung des Landschaftsplanes werden keine Einschränkungen für den Betrieb der o.g. Leitungen seitens der Gemeindevertretung angestrebt bzw. geplant. Alle innerhalb des Änderungsbereiches dargestellten Bauflächen liegen rückwärtig von den bereits vorhandenen Wohn- und Gewerbegebieten.

Über den Planbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes verläuft eine Richtfunkverbindung zwischen dem Abspannwerk Hamburg-Ost und dem KW Krümmel. Die zulässige Bauhöhe liegt bei 87 m über NN. Die innerhalb des Gewerbegebietes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Firsthöhen werden wesentlich unter der oben angegebenen Höhe bleiben, so dass eine Beeinträchtigung der Richtfunkverbindung nicht zu erwarten ist.

Die Richtfunktrasse ist nach § 5 Abs. 4 nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Oststeinbek, den 23. JULI 2004

3. Ausfertigung




- Bürgermeister -