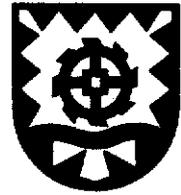


**GEMEINDE OSTSTEINBEK**  
**33. ÄNDERUNG DES**  
**FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**



FÜR DAS GEBIET:  
SÜDLICH: LANGSTÜCKEN  
WESTLICH: FLURSTÜCK 28/16  
NÖRDLICH: GRUNDSTÜCK KAMPSTRASSE 12  
ÖSTLICH: GRUNDSTÜCK LANGSTÜCKEN 4

**BEGRÜNDUNG**

Stand: Gemeindevertretung vom 12.12.2005 - endgültiger Beschluss



**G1 ARCHITEKTEN**

G1 ARCHITEKTEN | Güntherstraße 1 | D-22087 Hamburg  
Telefon +49 (0)40 22 71 77 91 | Fax +49 (0)40 22 94 42 58  
[www.g1-architekten.de](http://www.g1-architekten.de) | [info@g1-architekten.de](mailto:info@g1-architekten.de)

Verfasser:

**Inhaltsverzeichnis**

<b>I</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>	<b>2</b>
<b>II</b>	<b>Rechtliche Grundlagen der Flächennutzungsplanung</b>	<b>2</b>
<b>III</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>2</b>
1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	2
2	Das Planungsgebiet	3
2.1	Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereichs und städtebauliche Anbindung	3
2.2	Derzeitige Nutzung	3
2.3	Natur und Landschaft	4
2.4	Altlasten	4
2.5	Luftschadstoffe	5
2.6	Lärmschutz	5
2.7	Verkehrliche Erschließung	6
2.8	Ver- und Entsorgung	6
2.9	Eigentumsverhältnisse	6
3	Planerische Ausgangssituation	7
3.1	Flächennutzungsplan	7
3.2	Landschaftsplan	7
3.3	Regionalplan	7
3.4	Landschaftsrahmenplan	7
<b>IV</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>8</b>
1	Planungsziele der Gemeinde	8
2	Wesentlicher Planinhalt	8
2.1	Begründung der Festsetzung	8
2.1.1	Festsetzung zur Nutzung	8
2.2	Nachrichtliche Übernahme	8
<b>V</b>	<b>Auswirkungen des Flächennutzungsplans</b>	<b>9</b>
1	Eingriffsbetrachtung	9

**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

## **I Aufstellungsbeschluss**

Die Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek für das Gebiet südlich Langstücken, westlich Flurstück 28/16, nördlich Grundstück Kampstrasse 12 und östlich Grundstück Langstücken 4 im Ortsteil Oststeinbek erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.03.2005.

## **II Rechtliche Grundlagen der Flächennutzungsplanung**

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 33. Änderung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellungen des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV)
- das Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG)
- die Gemeindeordnung Schleswig-Holstein (GO S.-H.)
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S.-H.)

jeweils in den zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassungen.

## **III Planungsgegenstand**

### **1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung**

Das beschriebene Grundstück an der Straße Langstücken, Flurstück 28/32, liegt derzeit im Gewerbegebiet und soll zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Gleichzeitig soll damit eine städtebauliche Ordnung des bisher vorwiegend als Schutt- und Lagerfläche genutzten Bereiches erreicht werden. Berücksichtigt werden soll auch das langfristige Ziel, das westlich angrenzende Grundstück Langstücken 4, das im Flächennutzungsplan ebenfalls als Gewerbebaufläche ausgewiesen ist, für den wachsenden Bedarf an Wohnflächen zu gewinnen.

Das Grundstück befindet sich im Besitz eines einzigen Eigentümers, der für das Gebiet mit der Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen hat. Es ist beabsichtigt, in dem Gebiet maximal 12 Wohneinheiten in Doppel- oder Einzelhäusern zu errichten. Die Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplans ist im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Gemeinde Oststeinbek erforderlich, da das Gebiet zur Zeit als Gewerbliche Baufläche (gem. § 5 Bau NVO) ausgewiesen ist und mittel- bzw. langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit dem Grundstück Langstücken 4 in Form von Wohnbauflächen erfolgen soll.

## **2 Das Planungsgebiet**

### **2.1 Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereichs und städtebauliche Anbindung**

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Oststeinbek und umfasst das Flurstück 28/32, welches sich südlich der Straße Langstücken, westlich des Flurstücks 28/16, nördlich des Grundstücks Kampstrasse 12 und östlich des Grundstücks Langstücken 4 befindet.

Im Osten grenzt es an eine dem Landschaftsschutz unterliegenden Fläche, die derzeit als Ackerland genutzt wird, an.

Im Süden und Westen befinden sich Grundstücke, die im aktuellen Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen ausgewiesen sind.

Auf dem westlichen Nachbargrundstück befindet sich im Gewerbegebiet eine ca. 7m hohe Halle, die zurzeit von der Fa. Gefkon als Sonderpostenmarkt genutzt wird.

Südlich des Grundstücks (im Gewerbegebiet) befindet sich auf den unmittelbar angrenzenden Flurstücken ein eingeschossiges Wohnhaus (Flurstücke 28/26, 28/29), das zur Zeit als Betriebsleiterwohnung der Fa. Köppe genutzt wird.

An der Nordseite der Straße Langstücken befindet sich ein reines Wohngebiet (Ausweisung durch Bebauungsplan Nr. 16), welches in seiner städtebaulichen Struktur und seinem Erscheinungsbild ausschließlich von eingeschossigen Einzelhäusern bzw. Einfamilienhäusern geprägt ist. Den Abschluss bildet ein ca. 4,70 m hoher bewachsener Wall, direkt an der nördlichen Seite der Straße Langstücken.

Die Grundstücke westlich der Straße Birkenhain und Kampstraße sind gemäß dem Bebauungsplan Nr. 1 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und in ihrer städtebaulichen Struktur ortstypisch von eingeschossigen Einzelhäusern geprägt.

Die genaue Abgrenzung ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 4.965 qm.

### **2.2 Derzeitige Nutzung**

Das Grundstück wurde bis ca. 1965 als Kiesgrube genutzt und in Teilbereichen bis zu 8 m Tiefe unter Gelände abgebaut. Zwischen 1965 und 1973 erfolgte die Verfüllung der Kiesgrube. Zeitgleich wurde die Fläche auch als Schrottplatz genutzt, es folgte eine Verfüllung von Bauschutt und untergeordnetem Müll. (s. auch Untersuchungen zur Bebaubarkeit, IGB Ingenieurgesellschaft, Hamburg, 04.01.2005)

Heute liegt das Grundstück brach und ist ungenutzt.

## 2.3 Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind im Bericht zum Grünordnungsplan dargestellt. Die für den Flächennutzungsplan grünordnungsrelevanten Inhalte sind diesem Gutachten zu entnehmen; grünplanerische Festsetzungen sind in den Bebauungsplan übernommen worden. Ein Umweltbericht zur Umweltprüfung wird ins Verfahren eingestellt und ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35.

## 2.4 Altlasten

Im Geltungsbereich der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich Altlastflächen. Das Grundstück wurde im September 1986 als Altablagerung Nr. 172 durch das Umweltamt des Kreises Stormarn erfasst. Im Jahre 1987 wurden in einem Teilbereich bis in 2 m Tiefe Sandschichten mit Ölverunreinigungen angetroffen.

Laut Untersuchungen zur Bebaubarkeit der IGB Ingenieurgesellschaft vom 04.01.2005 weisen die Akten des Kreises Stormarn folgende Altablagerungen auf dem Grundstück aus:

- Boden- und Bauschutt
- untergeordneter Hausmüll
- Gewerbeabfälle und metallische Schlämme
- ölige Abfälle und KFZ-Abfälle.

Die konkreten Ergebnisse dieser Bodenuntersuchungen sind dem beigefügten Gutachten der IGB Ingenieurgesellschaft zu entnehmen.<sup>1</sup>

Ferner wurde von der IGB Ingenieurgesellschaft im Mai 2005 der Oberboden und die Bodenluft untersucht. Gemäß den Ergebnissen ist das Grundstück für die vorgesehene Wohnbebauung nutzbar, wenn:

- das Grundstück vom vorhandenen Bauschutt befreit wird,
- der vorhandene Oberboden mit einer zusätzlichen Oberbodenschicht mit einer Mächtigkeit von mindestens 50 cm versehen wird, so dass ein Kontakt zwischen Boden und Mensch ausgeschlossen wird,
- ein Kontakt zwischen Boden und Nutzpflanzen, die tiefer als 50 cm wurzeln, ausgeschlossen wird, bzw. der Boden im Wurzelbereich gegen schadstofffreien Füllboden ausgetauscht wird und
- bautechnische Schutzmaßnahmen (Gassicherungsmaßnahmen) getroffen werden.

Gemäß den Untersuchungen geht von den Altablagerungen keine Gefährdung des Grundwassers aus. Die Ergebnisse der Oberboden- und Bodenluftuntersuchungen können dem beigefügten Gutachten entnommen werden.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> IGB Ingenieurgesellschaft: Untersuchungen zur Bebaubarkeit, Hamburg, 04.01.2005

<sup>2</sup> IGB Ingenieurgesellschaft: Untersuchungen des Oberbodens + der Bodenluft, Hamburg 17.05.2005

## 2.5 Luftschadstoffe

Hinsichtlich der Beurteilung der Luftschadstoffe wurde das Ingenieurbüro Lohmeyer um eine Stellungnahme gebeten. Daraus ergab sich, dass mit dem Parkplatzbetrieb westlich des Plangebietes bei täglich weniger als 200 Kfz-Nutzungen und weniger als 10 Lkw-Anlieferungen die Verkehrsbelegungen so gering sind, dass keine wesentlichen Belastungen durch Luftschadstoffe auf dem Planungsgebiet zu erwarten sind.<sup>3</sup>

## 2.6 Lärmschutz

Das Gebiet wird durch den Gewerbelärm der südlich und westlich angrenzenden Gewerbebetriebe (meist Lieferverkehr) und durch den Verkehrslärm der Möllner Landstraße berührt.

Für die Einschätzung der evtl. notwendigen Lärmschutzmaßnahmen hat das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch lärmtechnische Untersuchungen durchgeführt. Hierbei wurden 4 Fälle untersucht:

1. mittige Erschließung des Grundstücks ohne Lärmschutzmaßnahmen
2. mittige Erschließung des Grundstücks mit Lärmschutzwand
3. westliche Erschließung des Grundstücks ohne Lärmschutzmaßnahmen
4. westliche Erschließung des Grundstücks mit Lärmschutzwand

Demnach ergeben sich die niedrigsten Lärmschutzpegel mit einer Erschließung des Grundstücks im Westen, da die Entfernung der geplanten Wohngebäude von den Lärmquellen maximiert wird. Um Nutzungskonflikte zwischen den Anwohnern des Planungsgebietes und den im Gewerbegebiet ansässigen Firmen zu vermeiden, sind Lärmschutzmaßnahmen in Form einer 3,50 m hohen und 46,00 m langen Lärmschutzwand vorgesehen. Das notwendige Schalldämmmaß beträgt  $R'_w = 20$  dB.<sup>4</sup>

Die Lärmquellen werden abgemildert und die Immissionswerte eingehalten.

Die Lage der Lärmschutzwand ist so gewählt, dass sich Abstandsflächen weder überschneiden, noch auf dem benachbarten Grundstück liegen. Die geringe Höhe der Wand und ihr weiter Abstand von 9,00 m zu den Baufeldern kommen ferner dem Bedürfnis nach gesundem Wohnen entgegen.

Die Verkehrslärmbelästigung durch die Möllner Landstraße liegt unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005.<sup>5</sup>

<sup>3</sup> Ingenieurbüro Lohmeyer: Stellungnahme zum Thema Luftschadstoffe, Karlsruhe, 04.05.2005

<sup>4</sup> Ingenieurbüro M+O: Zusätzliche Stellungnahme zu den Lärmtechnische Untersuchungen vom 17.08.2005 für Herrn T. Schulenburg, Hamburg, 23.11.2005

<sup>5</sup> Ingenieurbüro M+O: Lärmtechnische Untersuchungen für Herrn T. Schulenburg, Hamburg, 17.08.2005

## 2.7 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen:

- In der Möllner Landstraße (südlich der Straße Langstücken gelegene Hauptverkehrsstraße) verlaufen Buslinien.
- Über die Buslinien besteht Anschluß an die U-Bahnlinien. Der nächstgelegene U-Bahnhof Steinfurther Allee ist etwa 2,5 km von der Straße Langstücken entfernt, an der Stadtgrenze zu Hamburg. Somit besteht eine direkte Anbindung an die Hansestadt.

Über Pkw ist das Gebiet auch durch die Autobahn A1 zu erreichen, Ausfahrt HH-Öjendorf.

Die straßenseitige Erschließung des Gebietes erfolgt zurzeit über die Straße Langstücken. Diese mündet in die Kampstraße, von der aus die Möllner Landstraße erreicht wird. Die Möllner Landstraße ist eine Hauptverkehrsstraße und verbindet Oststeinbek mit der Autobahn 1 und der Stadtgrenze Hamburgs im Osten (Stadtteil: Billstedt).

## 2.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser erfolgt von der Straße Langstücken aus. Entsprechende Leitungen innerhalb des Gebietes müssen überwiegend noch verlegt werden.

Vorhandene bauliche Anlagen der HWW werden erhalten.

Laut Aussage der Deutschen Telekom AG wird die Verlegung neuer Telekommunikationskabel erforderlich sein.

Nach Auskunft des Zweckverbandes kann die Regenentwässerung des Gebietes bis zu einem Abflussbeiwert von 0,45 durch die vorhandene Kanalisation erfolgen. Hierfür muss ein entsprechender Hausanschluss nachträglich hergestellt werden. Auch die Schmutzwasserbeseitigung kann durch die Herstellung eines ausreichend langen Hausanschlusses sichergestellt werden.

Eine Übergabestation von dem privaten Netz an das öffentliche Leitungsnetz soll im Bereich des Einmündungsbereiches der Privatstraße in die Straße Langstücken eingerichtet werden.

## 2.9 Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich ausschließlich um ein privates Grundstück. Dieses befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers.

### **3 Planerische Ausgangssituation**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (in der Fassung vom 11.11.1991) enthält für das Plangebiet, sowie das westlich und die südlich angrenzenden Grundstücke die Darstellung "Gewerbliche Baufläche" (G). Die Straße Langstücken ist als Rad- und Wanderweg gekennzeichnet.

Die Gebiete nördlich und westlich der gewerblichen Bauflächen sind als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Osten ist als eine dem Landschaftsschutz unterliegende Fläche gekennzeichnet. Ferner befinden sich hier ein Urnenfriedhof und überpflügte, vorgeschichtliche Grabhügel.

Um auf der Vorhabenfläche eine Wohnnutzung zu ermöglichen, erfolgt im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungsplans 35.

#### **3.2 Landschaftsplan**

Für den Geltungsbereich der 33. Änderung des Flächennutzungsplans weist der Landschaftsplan der Gemeinde Oststeinbek keine besonderen Maßnahmen und Festsetzungen aus. Es wird lediglich für die östliche Ortsrandgrenze eine 2-3 m breite Begrünung vorgeschlagen.

Das im Osten der Vorhabenfläche angrenzende landwirtschaftlich genutzte Gebiet ist als Landschaftsschutzgebiet dargestellt, das mit großflächigen Altablagerungen durchsetzt ist und untersucht und ggf. saniert werden muss.

#### **3.3 Regionalplan**

Im Regionalplan für den Planungsraum I (1998) wird die Vorhabenfläche als Bestandteil des „baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes“ dargestellt. Nach Osten schließt eine Grünzäsur zum Siedlungsraum der Nachbargemeinde Glinde an.

#### **3.4 Landschaftsrahmenplan**

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) ist der Landschaftsbe-  
reich östlich der Vorhabenfläche als Raum zur „Gliederung und Abgrenzung der bau-  
lichen Entwicklung“ gekennzeichnet. Ferner wurde das an den Siedlungsraum an-  
schließende Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich übernommen.

## **IV Planinhalt**

### **1 Planungsziele der Gemeinde**

Mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplans soll ein attraktives Wohngebiet innerhalb des zurzeit noch als Gewerbebaufläche ausgewiesenen Gebietes entwickelt werden, dessen besonderer Charakter durch die interessante Ortsrandlage zum Landschaftsschutzgebiet bestimmt wird. Dabei wird der momentan eher undefinierte Ortsrand städtebaulich ausgebaut, so dass eine optisch ansprechende Stadtgrenze entwickelt wird.

Daraus leiten sich folgende Planungsziele ab:

- Schaffung attraktiven Wohngebietes mit landschaftlicher Prägung,
- Langfristiges Ziel der Gewinnung von Wohnflächen
- Schaffung einer städtebaulich prägender Grünstruktur als städtebauliche Zäsur zum Siedlungsraum der Nachbargemeinde Glinde.

### **2 Wesentlicher Planinhalt**

#### **2.1 Begründung der Festsetzung**

##### **2.1.1 Festsetzung zur Nutzung**

Im Plangebiet ist folgende Nutzungsart festzusetzen:

- Wohnbauflächen

##### **Wohnbauflächen**

Entsprechend den Planungszielen der Gemeinde, mittel- bzw. langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit dem Grundstück Langstücken 4 in Form von Wohnbauflächen zu verwirklichen wird das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

Somit ist die Grundvoraussetzung für die Schaffung eines durchgrüneten, attraktiven Wohngebietes, sowie einer neuen städtebaulich prägender Grünstruktur gegeben.

#### **2.2 Nachrichtliche Übernahme**

Das Plangebiet wird an der Ostgrenze von einem Landschaftsschutzgebiet berührt. Die Abgrenzung der Schutzzone wird gem. § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

## V Auswirkungen des Flächennutzungsplans

### 1 Eingriffsbetrachtung

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der 33. Änderung trägt zu einer nachhaltigen geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechend § 1 BauGB in bei. Er gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung. Damit wäre grundsätzlich ein Eingriff auf den Flächen des Geltungsbereiches hinzunehmen und es wären erforderliche Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich vorzusehen.

Das Plangebiet weist insgesamt einen niedrigen Versiegelungsgrad auf. Derzeit ist das Gebiet zu etwa 20% mit Bauschutt versiegelt.

Durch die Festsetzung „Wohnbauflächen“ und den damit einhergehenden Festsetzungen im Bebauungsplan 35 wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet nachhaltig gering gehalten, der vorhandene Vegetationsbestand durch Neubepflanzungen kompensiert und aufgewertet, so dass insgesamt eine naturräumliche und ökologische Aufwertung des Plangebiets erreicht wird.

Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 1.090 qm wird durch die als Ausgleich anrechenbaren Grünmaßnahmen im Plangebiet um 123 qm reduziert, so dass insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 967 qm bestehen bleibt. Das Defizit wird durch folgende externe Ausgleichfläche der Gemeinde Oststeinbek kompensiert:

Gemarkung Oststeinbek, Flur 4, Flurstück 61/1.

Die Gemeindevertretung Oststeinbek hat die Begründung zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes in ihrer Sitzung am 12.12.2005 gebilligt.

Oststeinbek, den 10.04.2006

Gemeinde Oststeinbek  
Der Bürgermeister



  
Mentzel