

## Gemeinde Oststeinbek

### Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 42 und zur 45. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren sowie dem Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans dar. Näheres ist den Umweltberichten zu entnehmen. Überdies wird erläutert, warum die endgültige Planungskonzeption nach erfolgter Abwägung zu Grunde gelegt wird.

#### **1. Ziel des Bebauungsplans Nr. 42 sowie der 45. Änderung des Flächennutzungsplans**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 in der Gemeinde Oststeinbek soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung der Gewerbeflächen und für die Entwicklung seniorengerechten Wohnraums geschaffen werden. Da in Oststeinbek eine hohe Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen herrscht, sollen für die Erweiterung ansässiger Betriebe und die Neuansiedlung von Unternehmen Flächen bereitgestellt werden. Aufgrund des demographischen Wandels und der hohen Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum, sollen bedarfsgerechte Angebote geschaffen werden. Das Plangebiet wurde als geeigneter Standort für die geplanten Nutzungen identifiziert, da es sich an der Schnittstelle einer bestehenden Wohnnutzung sowie gewerblich genutzten Flächen befindet, ausreichend dimensioniert ist und eine verkehrsgünstige Lage aufweist. Ferner befindet sich das Plangebiet in fußläufiger Nähe zu Nahversorgungsmöglichkeiten. Darüber hinaus würde durch die Planung ein zusammenhängendes Siedlungsgefüge entstehen.

Da für das Plangebiet kein Baurecht vorliegt, ist für die Umsetzung der Planung folglich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der gültige Flächennutzungsplan widerspricht den aktuellen Planungen. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB notwendig. Die Verfahrensschritte zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden bis zu den erneuten Auslegungen im Parallelverfahren durchgeführt.

#### **2. Kurzdarstellung der Planinhalte**

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplans weist im östlichen Teilbereich des Plangebietes gewerbliche Bauflächen aus. Im westlichen Teilbereich werden im Norden ebenfalls gewerbliche Bauflächen und im Süden Wohnbauflächen dargestellt. Mittig im Plangebiet wird eine von West nach Ost verlaufende Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün ausgewiesen. Ein Teil des Willinghusener Weges wird bestandskonform als örtliche Hauptverkehrsfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan 42 weist im östlichen Teilbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) aus. Im westlichen Teilbereich wird im Norden ebenfalls ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und im Süden zwei allgemeine Wohngebiete (WA). Die Nutzungen im westlichen Teilbereich werden durch eine private Grünfläche (Gemeinschaftsgarten) voneinander getrennt. Das eingeschränkte Gewerbegebiet im Osten weist ebenfalls private Grünflächen zur Einhaltung erforderlicher Knickabstände auf, da die Fläche von Knicks umgeben ist. Weitere Knickabstandsflächen werden als öffentliches Grün mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün festgesetzt. Zwischen Willinghusener Weg und Barsbütteler Weg wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine als Stichstraße davon nach Süden abgehende

Straße ab der Höhe des Gemeinschaftsgartens zu einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche dient der Erschließung der Wohngebiete. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) in den Wohngebieten beträgt 0,4. Die GRZ in den eingeschränkten Gewerbegebieten beträgt 0,8 (Osten) bzw. 0,85 (Westen). Die maximale Gebäudehöhe wird in den beiden allgemeinen Wohngebieten mit 42 bzw. 44 m über Normalhöhennull (ü NHN) festgesetzt. In den beiden eingeschränkten Gewerbegebieten wird die maximale Oberkante von Gebäuden auf 49 m ü NHN festgesetzt.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Die Planung hat im Vergleich zum bestehenden Planrecht folgende Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter:

Das Schutzgut **Boden und Relief** ist bereits durch landwirtschaftliche Nutzung überformt. Durch die Umsetzung der Bauleitpläne kommt es zu Bodenversiegelungen, beträchtlichem Bodenaushub und infolge dessen zu Beeinträchtigungen des Bodengefüges. Für den Bau der Verkehrserschließung sowie der Gebäudestandorte erfolgt ein vergleichsweise geringer Eingriff in die Reliefstruktur, anders als für den Bau der Tiefgarage. Zur Verminderung von Eingriffen werden Grünflächen, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie überbaubare Grundstücksflächen und Grundflächenzahlen festgesetzt.

Im Bereich des Schutzgutes **Fläche** wird durch die Bebauung des landwirtschaftlich genutzten Standortes eine bereits anthropogen überformte Fläche beansprucht. Zur Verminderung werden, wie bereits beschrieben, insbesondere Grünflächen, überbaubare Grundstücksflächen und Grundflächenzahlen festgesetzt.

Im Zuge der Flächenversiegelungen verringert sich die Versickerungsleistung des Bodens für das Schutzgut **Wasser**. Anfallendes Niederschlagswasser kann jedoch zumindest im Bereich der Seniorenwohnanlage innerhalb des Plangebietes versickern, sodass der Grundwasserzufluss nur für den Bereich des Gewerbegebietes reduziert wird. Darüber hinaus werden Regenrückhaltestrukturen sowie Dach- und Tiefgaragenbegrünungen festgesetzt. Stellplätze im Wohngebiet werden teilversiegelt hergestellt.

Durch die Bebauung der Fläche und die Anlage neuer Grünstrukturen werden für das Schutzgut **Klima** lokalklimatisch windgeschützte, warme und trockene Bereiche entstehen. Um klimatische Auswirkungen zu vermindern werden vorhandene Gehölzstrukturen, wie die Knicks, größtenteils erhalten. Somit kommt es durch Schattenwirkung und Windschutz weiterhin zu Abkühlungen der Luft. Dach-, Fassaden- und Tiefgaragenbegrünungen sowie private und öffentliche Grünflächen mindern negative Auswirkungen auf das Klima ebenfalls.

Für das Schutzgut **Tiere, Pflanzen und Biotop einschließlich Artenschutz** ist festzuhalten, dass die das Plangebiet umgebenden, gesetzlich geschützten Knicks, der Redder und die Feldhecke weitestgehend (mit Ausnahme der Knickdurchbrüche) erhalten bleiben. Somit kommt es nur zu einer minimalen Beeinträchtigung des Schutzgutes. Zwischen Redder, Knick, Feldhecke und der Bebauung wird ein ausreichend dimensionierter Schutzstreifen eingehalten. Da die Feldhecke zukünftig beidseitig an Bebauung angrenzt, wird sie aus dem Status eines gesetzlich geschützten Biotops entwidmet und als Gehölzreihe erhalten. Der Knick östlich des Barsbütteler Weges wird von der Überplanung des Straßenbereiches im Nordosten des Plangebietes nicht beeinträchtigt. Der erforderliche Ausgleich, wozu die Anlage struktureicher

Maßnahmenflächen für den Naturschutz sowie Knickneuanlagen gehören, wird im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Das Schutzgut **Landschaftsbild** entwickelt sich von einer freien Agrarlandschaft hin zu einer dichten und im Bereich des Gewerbegebietes hohen Bebauung, welche insbesondere von den angrenzenden Wohngrundstücken, aber auch vom Wohngebiet am Breedenweg sichtbar ist. Die optische Wirkung der Gebäude wird jedoch durch den Erhalt der bereits vorhandenen Grünstrukturen, die Entwicklung eines breiten Grüngürtels zwischen Seniorenwohnanlage und Gewerbeflächen sowie Grünflächen um das östliche Gewerbegebiet verbessert. Darüber hinaus werden weitere Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen getroffen.

Im Bereich des Schutzgutes **Mensch** wird das Gebiet im Zuge der Planungen begehbar, allerdings verändert sich der Charakter des Gebietes von einer ländlich geprägten Ackerfläche hin zu einer urbanen Bebauung samt Gewerbeflächen im Norden. Um die umliegende Wohnbebauung vor Immissionen der Gewerbeflächen zu schützen, wurden bereits bei der Planung Einschränkungen durch Emissionskontingente festgelegt. Die Außenwirkung des Gewerbegebietes wird optisch durch Eingrünungsmaßnahmen verbessert.

Auf das Schutzgut **Kultur- und sonstige Sachgüter** sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Zwischen den Schutzgütern Landschaftsbild, Mensch sowie Boden und Wasserhaushalt bestehen vielfältige Wechselbeziehungen.

#### **4. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Planentwürfe wurden unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Wesentlichen in folgenden Punkten diskutiert und überarbeitet:

Als Ergebnis der Behördenbeteiligung wurden Hinweise auf ein archäologisches Interessengebiet aufgenommen sowie das Entwässerungskonzept in Abstimmung mit dem Zweckverband Südstormarn detailliert. Zum Erhalt des Grünzuges wurde der Flächennutzungsplan um einen von West nach Ost verlaufenden Grünkorridor ergänzt. Dafür wurde der Geltungsbereich im Südosten erweitert. Der Grünkorridor wurde ebenfalls im Bebauungsplan in Form von privaten Grünflächen aufgenommen. Zum besseren Erhalt der Knicks wurden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der Knickstrukturen festgesetzt. Die Eingrünung der Gebäude wird durch Anpflanzgebote gesichert. Die als Mischverkehrsfläche ausgewiesene Straßenverkehrsfläche wurde zu einer Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche geändert. Darüber hinaus wurden Regelungen zur Unterbringung von Fledermäusen im städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die Ausgestaltung des Gemeinschaftsgartens mit naturnahen Elementen wurde konkretisiert und textlich festgesetzt. Zudem sind weitere redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen in der Planzeichnung, der Begründung und den Fachgutachten erfolgt.

Vor der erneuten Auslegung des Bebauungsplans 42 wurde der Geltungsbereich im Osten um eine Straßenverkehrsfläche erweitert, die die Herstellung eines Verkehrskreisels ermöglichen soll. Darüber hinaus wurde eine Festsetzung zur begrenzenden Regelung von Hotels aufgenommen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind mehrere Dutzend Stellungnahmen eingegangen, deren meistgenannten Punkte an dieser Stelle dargelegt werden.

Die Planung neuer Gewerbegebiete sei nicht erforderlich: Wie bereits zu Anfang dargelegt, gibt es eine anhaltend hohe Nachfrage nach gewerblichen Flächen sowohl bestehender als auch potentiell neuer Betriebe. Der Bedarf kann jedoch nicht durch die vorhandenen Flächen

gedeckt werden. Darüber hinaus sieht auch die regionale Planung die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbeflächen für Oststeinbek vor.

Das bestehende Gewerbegebiet könne andernorts erweitert werden: Eine Erweiterung andernorts würde zu einer weiteren Zersiedelung des Umlandes führen. Mit der bestehenden Planung wird das Siedlungsgefüge jedoch weiter zusammenwachsen. Darüber hinaus kann durch die in unmittelbarer Nähe befindliche Autobahnauffahrt der KFZ-Verkehr zügig abgefangen werden, sodass kürzere Fahrten und damit eine bessere Klimabilanz entstehen.

Die Gebäudehöhen seien zu hoch, weshalb das Landschaftsbild beeinträchtigt werde: In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Gebäudehöhen bis zu etwa 22 m erlaubt. Bereits heute sind jedoch im unmittelbar nördlich angrenzenden, bestehenden Gewerbegebiet Traufhöhen von bis zu etwa 17 m Höhe erlaubt. Darüber hinaus bestehen zur Wohnbebauung des Breedenweges etwa 150 m Abstand. Zur Optimierung der Gebäudewirkungen wurden umfassende Eingrünungs- und Begrünungsmaßnahmen festgesetzt, die bereits weiter oben beschrieben wurden.

Das zu überplanende Gebiet diene der Naherholung: Zwar weist das Gebiet eine allgemeine Naherholungsfunktion auf, jedoch handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die mehrere Monate im Jahr brach liegt. Oststeinbek besitzt andere, wesentlich höherwertigere Naherholungsgebiete. Darüber hinaus wird ein Betreten derzeit zwar geduldet, es handelt sich jedoch nicht um eine öffentliche Fläche. Durch den Bebauungsplan werden öffentliche Wegeflächen durch das Plangebiet geschaffen.

Der südlich angrenzende Bebauungsplan 45 sei nicht berücksichtigt worden: Der B-Plan 45 weist noch keine konkrete Bauleitplanung auf und wurde auch noch nicht ausgelegt. Da der B-Plan 42 bereits wesentlich weiter fortgeschritten ist, muss der B-Plan 45 den B-Plan 42 berücksichtigen. Eine Bebauung der Fläche des B-Plan 45 wäre grundsätzlich weiterhin möglich.

Es sei eine Durchfahrt durch den Barsbütteler Weg vorgesehen: Eine Durchfahrt mit PKW und LKW zwischen Barsbütteler Weg und Plangebiet ist explizit nicht vorgesehen. Eine Schranke wird die Durchfahrt verhindern. Lediglich dem Schulbus soll eine Durchfahrt ermöglicht werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten sei unwirksam: Eine Begrenzung des Lärms der vorhandenen Bebauung durch Emissionskontingente ist grundsätzlich möglich. Bedingung hierfür ist unter anderem eine gebietsübergreifende Gliederung der Gewerbegebiete sowie Ergänzungsgebiete. Um dieser Bedingung nachzukommen, wurde ein Gewerbeflächenkonzept erstellt, welches den planerischen Ansatz der Gemeinde darlegt sowie eine gebietsübergreifende Gliederung und Ergänzungsgebiete aufzeigt.

Die zusätzliche Versiegelung verschlechtere die Entwässerungssituation: Eine Versickerung ist im Teilgebiet Ost aufgrund der Bodenverhältnisse derzeit kaum möglich und es sind keine Einrichtungen zur Oberflächenwasserableitung vorhanden. Durch die Planung werden Entwässerungsmaßnahmen sowie Rückhalteeinrichtungen und damit einhergehend eine geregelte und gedrosselte Einleitung gewährleistet. Dies stellt im Vergleich zum Ist-Zustand, insbesondere bei Starkregenereignissen, eine Verbesserung dar.

Eine Stellungnahme wies auf die fehlende Beurteilung eines Knickteils im Osten des Geltungsbereichs hin. Die Bewertung wurde nachgeholt, der Knick wird nicht beeinträchtigt.

Zudem sind weitere redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen in der Planzeichnung und der Begründung erfolgt.

## **5. Aufstellung der Bauleitpläne nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen**

Bei Nichtdurchführung der Planung bestünde die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche und die damit einhergehenden bekannten Umweltauswirkungen auf den Boden, wie etwa der Eintrag von Nährstoffen aus der Agrarproduktion, weiterhin. Ein Großteil der Fläche würde als relativ artenarme landwirtschaftlich genutzte Fläche weiterbestehen, die nur daran angepassten Tierarten als Lebensraum und Jagdrevier dient.

Eine Planungsalternative innerhalb des Plangebietes wäre, die Fläche vollständig als Fläche zur Wohnbebauung oder vollständig als Fläche zur Gewerbebebauung zu entwickeln. Sowohl diese Varianten als auch die Nichtdurchführung der Planung würden jedoch dem Bedarf an seniorenrechtlichem Wohnraum sowie Gewerbeflächen nicht oder nur einseitig nachkommen.

Die Ausweisung von Wohnbau- und Gewerbeflächen an anderen Standorten wurde ebenfalls geprüft. Eine Seniorenwohnanlage könnte in zentraler Lage, in unmittelbarer Nähe zu den örtlichen Versorgungsstrukturen entwickelt werden. Allerdings müssten hierfür bereits bebaute Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden, da größere für den Geschosswohnungsbau geeignete Bauflächen in Oststeinbek nicht zur Verfügung stehen. Darüber hinaus erfolgte bereits im Rahmen des Verfahrens der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine umfangreiche Sondierung und Überprüfung alternativer Standorte für die Ausweisung neuer Gewerbegebiete. Durch die direkte Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet sowie die Nähe zur Autobahnauffahrt Hamburg Öjendorf (A1) ist die Nutzung des Gebiets für Gewerbeflächen naheliegend. So kann zum einen der Verkehr möglichst frühzeitig abgefangen werden, zum anderen kann der Standort zu einer Arrondierung der Siedlungsstrukturen genutzt werden, um eine Zersiedelung des Umlandes zu verhindern.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan 42 sowie die 45. Änderung des Flächennutzungsplans geeignet sind, dem Bedarf nach seniorenrechtlichem Wohnraum sowie der anhaltend hohe Nachfrage nach gewerblichen Flächen an einem dafür geeigneten Standort nachzukommen. Die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Untersuchungsgebiet werden zudem durch geeignete Maßnahmen zur Minderung und Kompensierung ausgeglichen.

