

GEMEINDE OSTSTEINBEK

Kreis Stormarn

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 37

“Südlich Verlängerung Willinghusener Weg, westlich Meessen/Barsbütteler Weg, nördlich Wohnbebauung Breedenweg, östlich Flurstück 30/1“

Städtebauliche Begründung

Stand 20.05.2010



PAN Planungsgesellschaft ARSU – NWP mbH
Benzstr. 7a, 14482 Potsdam
Tel: 0331/747 130, Fax: 0331/848 1320
e-mail: info@pan-planungsbuero.de
Internet: www.pan-planungsbuero.de

INHALT

VORBEMERKUNG	2
TEIL I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	2
1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET	4
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
2.2 Umgebende Siedlungsstruktur und vorhandene Nutzung	4
2.3 Erschließungssituation	4
3. PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	5
3.1 Regional- und Landesplanung	5
3.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek	6
3.3 Bebauungsplan der Gemeinde Oststeinbek	7
3.4 Landschaftsplan der Gemeinde Oststeinbek	7
3.4 Übersicht des Aufstellungsverfahrens.....	8
4. PLANUNGSKONZEPT	9
4.1 Bauliche Nutzung	9
4.2 Erschließung und Stellplätze.....	9
5. ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG	10
5.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	10
5.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung	13
5.3 Ergebnisse der Auslegung und der parallel durchgeführten Behördenbeteiligung ..	18
5.4 Ergebnisse der erneuten Auslegungen und der parallel durchgeführten Behördenbeteiligungen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	21
5.5 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz.....	23
5.6 Belange der verkehrlichen Erschließung	25
5.7 Belange der Oberflächenentwässerung	28
5.8 Belange des Schutzes vor schädlichen Umwelteinflüssen	30
5.9 Planerische Konfliktbewältigung außerhalb des Bebauungsplanes.....	31
5.9.1 Vertragliche Regelungen.....	31
5.9.2 Regelungen in nachfolgenden Verfahren.....	31
6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	32
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	32
6.2 Maß der baulichen Nutzung	33
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	33
6.4 Mindestgrundstücksgröße.....	34
6.5 Höchstzahl der Wohnungen in Gebäuden	34
6.6 Anzahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen	34
6.7 Verkehrsflächen	35
6.8 Stellplätze	36
6.9 Private Grünflächen	36
6.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	37
6.11 Geh- Fahr- und Leitungsrecht.....	38
6.12 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	38
6.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	39
6.14 Erhalt von Bäumen	41

6.15	Zuordnungsfestsetzungen	41
6.16	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	42
6.17	Hinweis	42
7.	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	42
8.	RECHTSGRUNDLAGEN	43

Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 37, Gemeinde Oststeinbek, Büro- und Verwaltungszentrum am Willinghusener Weg, Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, Mai 2009
- Verkehrstechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 37, Gemeinde Oststeinbek, Büro- und Verwaltungszentrum am Willinghusener Weg, Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, 31.05.2009
- Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 37, Gemeinde Oststeinbek, Büro- und Verwaltungszentrum am Willinghusener Weg, Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, 10. Juni 2009

VORBEMERKUNG

Die Gemeindevertretung Oststeinbek hat in ihren Sitzungen am 16.12.2009 (Beschluss zur 2.Auslegung) und am 25.01.2010 (Beschluss zur 3. Auslegung) beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 einschließlich der Begründung und den Umweltbericht erneut auszulegen. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB sollten Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen vorgebracht werden. Die geänderten oder ergänzten Teile wurden entsprechend kenntlich gemacht. Zudem wurde in beiden Verfahrensschritten die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme verkürzt.

In den Stellungnahmen die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen eingingen, wurden Verfahrenfehler geltend gemacht und auf Unstimmigkeiten zwischen den zur Beschlusslage vorgelegten Unterlagen und den ausgelegten Unterlagen hingewiesen.

Insbesondere auf Grund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist deutlich geworden, dass der Entwurf des Bebauungsplanes zu den Themenbereichen Umweltbericht, Artenschutzprüfung, Eingriff-Ausgleich einschließlich Ausgleichsflächenzuordnung im Planungsgebiet und die Größe der Verkehrsflächen zu überarbeiten ist.

Unabhängig von der ausstehenden und noch erforderlichen Abwägung aller vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der abschließenden Beschlussfassung, ist vorgesehen, diesen überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich der Anlagen insgesamt erneut nach § 4 Abs. 3 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Alle bisher von den Bürgerinnen und Bürgern vorgebrachten Stellungnahmen bleiben Bestandteil des Verfahrens und gelten weiter.

TEIL I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Oststeinbek beabsichtigt, mit der am 30. März 2009 beschlossenen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Etablierung von Büro- und Verwaltungsnutzungen im Gemeindegebiet zu schaffen. Die Planung soll zu einer deutlichen und nachhaltigen Verbesserung der Wirtschaftsstruktur der Gemeinde beitragen. Mit der angestrebten Entwicklung werden die Belange der Wirtschaft und die Belange zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von hochwertigen Arbeitsplätzen in Oststeinbek gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a) und c) BauGB entsprechend berücksichtigt.

Die Gemeinde sieht mit dieser Planung ihre entwicklungspolitischen Ziele für diesen Bereich des Gemeindegebietes planerisch umgesetzt. Oststeinbek möchte sich bei der zukünftigen Wirtschaftsstruktur nachhaltig und attraktiv aufstellen. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden hochwertige Arbeitsplätze in Oststeinbek geschaffen, die gut bezahlt und in Krisen beständiger sind. Hochwertige Arbeitsplätze ziehen zudem auch gesellschaftliche Verbesserungen in den Bereichen lokale Wirtschaft, Politik, Kultur nach sich.

Durch moderne Büroarbeitsplätze kann die Arbeitsplatzattraktivität deutlich gesteigert werden. Der Bereich der klassischen Bürobauten ist in der Gemeinde in Oststeinbek nicht besonders ausgeprägt. Mit der geplanten Verwaltungsnutzung wird der vorhandene Mix aus

Arbeitsplätzen deutlich verbessert und die Gefahr einer strukturellen Arbeitslosigkeit reduziert.

Darüber hinaus wird die Infrastruktur vor Ort verbessert. So soll es zum Beispiel eine Anbindung an den HVV geben und die Breitbandverkabelung (Bereitstellung von modernen zukunftssicheren Medien) wird durch die hohe Nachfrage auf eine neue Stufe gestellt. Dieses sind konkrete Vorteile für die weitere Entwicklung der gewerblichen Nutzung und die regionale Positionierung der Gemeinde Oststeinbek.

Mit dem Bebauungsplan wird das bestehenden Gewerbegebietes Meessen erweitert und die bauliche Entwicklung in diesem Bereich abgeschlossen werden.

Bei dem vorgesehenen Standort handelt es sich um eine ca. 8,0 ha große Entwicklungsfläche östlich der BAB A1. Durch die nahe gelegene BAB-Anschlussstelle Hamburg-Öjendorf besteht eine hohe verkehrliche Lagegunst.

Konkrete Anfragen zur Entwicklung dieses Standortes liegen bereits vor. Das städtebauliche Konzept sieht für das Plangebiet die Schaffung von 45.000 m² für Büros und Verwaltung vorgesehene Nutzflächen vor, die überwiegend in zwei von drei vorgesehenen Gebäudekörpern realisiert werden sollen. Die Höhen der Gebäude sind gestaffelt vorgesehen: im nördlichen Teilbereich können Gebäude bis zu 4 Vollgeschosse, im südlichen Plangebiet bis zu 2 Vollgeschosse entstehen. Vor allem im südlichen und östlichen Plangebiet sind zusammenhängend Parkplätze vorgesehen, die zum großen Teil wasserdurchlässig befestigt werden sollen. Der Abstand des südlichen Gebäudes bis zum südlich angrenzenden, bestehenden Wohngebiet beträgt mindestens 70 Meter.

Neben der Wohnfunktion muss die Gemeinde auch dazu beitragen, dass sie eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur erhält. Durch die Realisierung der Planung werden wichtige Arbeitsplätze entstehen, sowohl unmittelbar durch die Realisierung des Vorhabens als auch mittelbar.

Die räumliche Trennung zwischen den Büro- und Verwaltungsnutzungen und den benachbarten Wohnstandorten wird mit dem Bebauungsplan ebenfalls sicher gestellt. Durch die räumliche Anordnung des Bürozentrums und die Trennungsprinzipien zu benachbarten Wohnbereichen werden verträgliche Nachbarschaften gestaltet.

Um sicher zu stellen, dass sich ausschließlich Büro- und Verwaltungsnutzungen am Standort ansiedeln können, werden die dafür vorgesehenen Flächen im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes als Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Büro und Verwaltung festgesetzt. Im Vorentwurf waren diese Flächen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Südwesten des Geltungsbereiches werden darüber hinaus durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes die Voraussetzungen für eine abschließende Arrondierung des Wohnbereiches am Querweg / Breedenweg geschaffen.

Neben den Baugebieten soll auch ein Grünzug zwischen der Entwicklungsfläche und den bestehenden Wohnbereichen von Oststeinbek planungsrechtlich gesichert werden. Zudem wird für die schadlose Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers eine Versickerungsfläche festgesetzt. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs umfasst rund 13,3 ha.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich des Gewerbegebiets Meessen am Willinghusener Weg. Die für eine bauliche Entwicklung vorgesehen Flächen werden östlich durch den Barsbütteler Weg begrenzt. Südlich wird der Geltungsbereich durch die Wohnbebauung am Breedenweg begrenzt.

Im Geltungsbereich befinden sich die folgenden Flurstücke der Flur 2 der Gemarkung Oststeinbek: 27, 28, 30/5, 32/10 teilw., 32/17 teilw., 33/10 teilw., 71/2teilw., 71/3, 72/5 teilw., 83/1, 96/77, 97/77.

Eine Übersicht des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen, die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planzeichnung.

2.2 Umgebende Siedlungsstruktur und vorhandene Nutzung

Aktuell wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt (Acker) und weist grundsätzlich eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz auf. Es ist umgeben und durchzogen von Knicks, wobei im nördlichen Plangebiet am Willinghusener Weg ein Redder ausgebildet ist. Knicks, insbesondere die Ausbildung als Redder, sind von besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Weiterhin besteht eine Bedeutung für die Naherholung. Das Plangebiet ist von einem Netz von Fuß- und Radwegen umgeben, die die Zugänglichkeit zwischen den benachbarten Siedlungsflächen und der freien Landschaft im Nordosten sichern. Durch das Plangebiet verlaufen informelle Fußwege entlang der Knicks. Der verlängerte Willinghusener Weg dient als Fuß- und Radwegeverbindung.

Östlich des Barsbütteler Weges grenzen im Norden mehrere Sportplätze und Sporthallen für unterschiedliche sportliche Nutzungen an. Südlich davon, und ab Breedenweg beidseitig des Barsbütteler Weges, befinden sich Wohngebiete, die überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Südwestlich des Plangebietes grenzt am Hamburger Kamp / Hansetor ein weiteres Wohngebiet an, das jedoch in Geschossbauweise errichtet wurde. Die Landwirtschaftsflächen aus dem Plangebiet setzen sich westlich entlang des Willinghusener Weges fort. Nördlich des Willinghusener Weges besteht das Gewerbegebiet Meessen, in dem sich am Willinghusener Weg großflächiger Einzelhandel befindet. Mehrere Hochspannungsfreileitungen queren das Gebiet. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine 9-Loch-Golfanlage, die über den Willinghusener Weg und die Straße „Meessen“ erschlossen ist.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist grundsätzlich über den Willinghusener Weg erschlossen. Der derzeitige landwirtschaftliche Nutzverkehr gelangt durch eine Lücke im Redder auf die Landwirtschaftsflächen.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen des ÖPNV sind in etwa 600 m Entfernung die Haltestelle Oststeinbek, Ort an der Möllner Landstraße/Barsbütteler Weg sowie in etwa 1.000 m Entfernung die Haltestelle Kohlbergen (Möllner Landstraße/ Willinghusener Weg). Darüber

hinaus besteht als weitere Haltestelle die Haltestelle Oststeinbek, Hamburger Kamp an der Möllner Landstraße/Hamburger Kamp.

Die drei genannten Haltestellen werden durch folgende Buslinien bedient:

- MetroBuslinie 11 (Neuschönningstedt - Glinde - Oststeinbek - U-Steinfurther Allee - U-Billstedt)
- Buslinie 233 (U-Mümmelmansberg - Oststeinbek - U-Merkenstraße - U-Billstedt)
- Buslinie 333 (Trittau - Neuschönningstedt - Glinde - Oststeinbek - U-Steinfurther Allee)
- Nachtbuslinie 619 (Glinde - Oststeinbek - U-Steinfurther Allee - U-Billstedt)

3. PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Regional- und Landesplanung

Im Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd, Fortschreibung 1998, befindet sich Oststeinbek im Achsenraum der Siedlungsachse Hamburg/Oststeinbek/Glinde. Gemäß Regionalplan soll sich die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Achsen und insbesondere in den Achsen-schwerpunkten vollziehen. Die mit der Planung beabsichtigte Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung Oststeinbeks entspricht nach Auffassung der Gemeinde Oststeinbek somit den regionalplanerischen Zielen.

Die Gemeinde Oststeinbek hat gleichzeitig zur frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 24.04.2009 um die Mitteilung der beachtenswerten Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei der für die Landesplanung zuständigen Abteilung des Innenministeriums sowie beim Kreis Stormarn gebeten.

Mit Schreiben vom 11.06.2009 bestätigt das Innenministerium die Lage innerhalb des o.g. Achsenraumes und teilt mit, dass dem entsprechend Ziele der Raumordnung dem Planvorhaben nicht entgegen stehen.

Aus Sicht der Landesplanung wird jedoch darauf hingewiesen, dass Grundlage für die Festsetzungen im Regionalplan für den Siedlungsraum Oststeinbek/Glinde u.a. das Entwicklungsgutachten Stormarn/Hamburg aus dem Jahr 1994 war, in dem für das vorliegende Plangebiet zum Teil eine Wohnbaufläche und zum Teil eine siedlungsräumlich wichtige Grünverbindung auf der Achse dargestellt ist. Das Innenministerium empfiehlt daher, die vorliegende Planung mit den am Südstormarn-Gutachten beteiligten Nachbarkommunen abzustimmen. Die Gemeinde Oststeinbek hat die Nachbarkommunen auf Basis des § 2 (2) BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB beteiligt. Die Nachbarkommunen sahen diesbezüglich ihre Belange als nicht berührt an. Die Nachbarkommunen wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erneut beteiligt, so dass aus Sicht der Gemeinde Oststeinbek dem empfohlenen Abstimmungsbedarf ausreichend Rechnung getragen wird.

Das Innenministerium empfiehlt in diesem Zusammenhang zu prüfen, ob die Grünverbindung als gliederndes Element zwischen Verwaltungs- und Wohnnutzungen erweitert werden kann. Die Gemeinde Oststeinbek hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Alternativen zum Standort sowie die Anordnung von Bau- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes geprüft und ist dabei zur vorliegenden Konzeption des Grünzuges gelangt (sie-

he Pkt. 2.7 des Umweltberichtes). Die innere Organisation des Bebauungsplangebietes ist so angeordnet, dass der geplante Bürokomplex an das vorhandene Gewerbegebiet anschließt und zu den vorhandenen südlichen und östlichen Wohngebieten Abstände durch gestaltete Grünflächen hält. Durch die Anlage einer Grünfläche mit anzupflanzenden Knicks und Redder sowie der Anlage von Fußwegeverbindungen erfahren die heutigen Ackerflächen landschaftlich eine starke Aufwertung, die auch zu einer Qualifizierung der Abstandsflächen zwischen Verwaltungsstandort und Wohngebieten führt.

Die bislang im FNP dargestellte Schnellbahntrasse ist gemäß Schreiben des Innenministeriums vom 13.05.2009 kein Ziel der Raumordnung i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB. Weder der aktuelle Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein-Süd, Fortschreibung 1998, beschreibt eine Trasse, noch werden Äußerungen getroffen, wonach eine bestimmte Trasse schon sicher existiert. Zudem führt auch die Stadt Glinde im Schreiben vom 20.08.2009 aus, dass die „Herausnahme der U-Bahn-Trasse in der Gemeinde Oststeinbek“ begrüßt wird. Allerdings wird auch darauf hingewiesen, dass die U-Bahn-Verlängerung auf einer veränderten Trasse sichergestellt werden soll. Dieser Abstimmungsbedarf wurde in der frühzeitigen Beteiligung bereits durch die Gemeinde Glinde formuliert. Darüber hinaus empfiehlt das Innenministerium eine Abstimmung mit den beteiligten Kommunen des Südstormarn-Gutachtens auf Grund der in der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oststeinbek nicht mehr dargestellten Bahntrasse. Die Gemeinde Oststeinbek wird diese Abstimmung in den weiteren Planungsverfahren vornehmen.

3.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Oststeinbek (29. Änderung, 2004) stellt für das Plangebiet im Süden Wohnbauflächen zur Erweiterung des bestehenden Wohngebietes vor sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Weiterhin werden eine Schnellbahntrasse und Vorkehrungen zum Lärmschutz für die Wohnbauflächen dargestellt. Nördlich des Willinghusener Weges sind gewerbliche Flächen dargestellt.

Da diese Darstellungen nicht den Inhalten des Bebauungsplanes entsprechen, ist der Flächennutzungsplan daher parallel zum Bebauungsplanverfahren zu ändern.

Die Gemeindevertretung Oststeinbek hat am 30. März 2009 die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Für das Gebiet südlich Verlängerung Willinghusener Weg, westlich Meessen/Barsbütteler Weg, nördlich Wohnbebauung Breedenweg, östlich Ackerfläche Flurstück 30/1 werden die bestehenden Darstellungen in Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Büro und Verwaltung, in Grünflächen, Wohnbauflächen, Verkehrsflächen sowie Versickerungsflächen geändert.

Die Schnellbahntrasse wird in der 38. Änderung des Flächennutzungsplans nicht mehr dargestellt, da diese Verkehrsanbindung nicht mehr den planerischen Überlegungen entspricht.

Der Regionalplan für den Planungsraum 1 gibt vor, die Möglichkeit einer U-Bahn-Verlängerung von Hamburg nach Oststeinbek und Glinde „langfristig offen zu halten und anzustreben“.

Eine U-Bahn-Verlängerung ist regionalplanerisch anzustreben, sollte aber gemäß vorliegender Gutachten nicht peripher, sondern möglichst mittig durch die Siedlungsstrukturen, d.h. unter der Möllner Landstraße verlaufen, um einen optimalen Einzugsbereich zu erreichen (s.a. Entwicklungsgutachten Stormarn/ Hamburg, Arbeitsgemeinschaft Stabenow/ Bielfeldt/

M+O, 1993 sowie Studie zur Verbesserung der ÖPNV- Infrastruktur im Raum Oststeinbek/ Glinde, HC/ HVV/ M+O, 1985).

Diese wird auf der Basis eines eigenständigen Planfeststellungsverfahrens geplant und in dessen Rahmen auch Trassenvarianten oder ggf. eine unterirdische Führung untersucht werden wird. Die Flächennutzungsplanänderung steht dem nicht entgegen, da grundsätzlich eine unterirdische Führung unterhalb des Willinghusener Weges durchführbar ist.

3.3 Bebauungsplan der Gemeinde Oststeinbek

Im Südwesten des Geltungsbereichs wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieser Bereich ist derzeit noch durch den „Bebauungsplan Nr. 3 B – Ergänzung“ der Gemeinde Oststeinbek überplant. Der Bebauungsplan setzt hier eine Grünfläche „Parkanlage“ und „Kleinkinderspielplatz“ fest. Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Oststeinbek im Jahre 2004 stellt diesen Planbereich bereits als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Der Bebauungsplan Nr. 37 passt nun die künftige Nutzung der Grundstücke im WA den Darstellungen des Flächennutzungsplanes an. Insoweit werden die Festsetzungen des „Bebauungsplans 3 B – Ergänzung“ hinsichtlich der Grünfläche „Parkanlage“ und „Kleinkinderspielplatz“ aufgehoben.

3.4 Landschaftsplan der Gemeinde Oststeinbek

Die Ziele gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Oststeinbek (2. Änderung und Ergänzung) für das Bebauungsplangebiet sehen folgendes vor:

- Erhalt der Knicks (am Willinghusener Weg, westlich, östlich und im Plangebiet)
- Südlich Willinghusener Weg: Flächen für Maßnahmen – halboffene extensiv gepflegte Wiesen und Weiden mit Feldgehölzen und Knicks
- Südlich des Ost-West-Knicks: Sicht- und Lärmschutz zu den nördlich liegenden Gewerbegebieten und der geplanten Schnellbahntrasse (Knick, Wanderweg, Lärmschutzeinrichtung)
- Nach Süden bis zur Bebauung am Breedenweg: Durchgrünung der Wohngebiete.

Mit den veränderten städtebaulichen Zielen (gewerbliche Entwicklung anstatt Wohngebieten und Grünflächen) wird den Zielen des Landschaftsplanes nur teilweise gefolgt. Die Änderung des Landschaftsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur erforderlich werdenden Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Gemeindevertretung Oststeinbek hat am 30. März 2009 ebenfalls die Aufstellung der 6. Änderung des Landschaftsplans beschlossen, mit der die bestehenden Darstellungen für das Gebiet südlich Verlängerung Willinghusener Weg, westlich Meessen/Barsbütteler Weg, nördlich Wohnbebauung Breedenweg, östlich Ackerfläche Flurstück 30/1 in überwiegend Flächen für die gewerbliche Entwicklung in Form von Büro- und Verwaltungsnutzungen, aber auch Flächen für die Siedlungsentwicklung, Flächen für die Entwicklung von Grünflächen mit Ausgleichs- und Erholungsfunktion und Flächen für die Regenwasserreinigung und -rückhaltung geändert werden.

Die Erhaltung der Knicks wird weitestgehend angestrebt, ebenso wie die Durchgrünung der Baugebiete. Die Entwicklung einer halboffenen Wiesenlandschaft wird weiterhin auf den südlichen und östlichen Teilflächen angestrebt.

3.4 Übersicht des Aufstellungsverfahrens

Termin	Verfahrensschritt	
30.03.2009	Aufstellungsbeschluss	BauGB § 2 (1) Satz 1
25.04.2009 – 13.05.2009	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping-Termin: 07.05.2009)	BauGB § 4 (1)
15.04.2009 – 04.05.2009	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Informations- und Erörterungsveranstaltung: 28.04.2009	BauGB § 3 (1)
29.06.2009	Auslegungsbeschluss	
21.07.2009 – 21.08.2009	Öffentliche Auslegung	BauGB § 3 (2)
17.07.2009	Anschreiben zur Behördenbeteiligung	BauGB § 4 (2)
16.12.2009	Erneuter Auslegungsbeschluss	
28.12.2009 – 15.01.2010	2. öffentliche Auslegung	BauGB § 4 a Abs. 3
21.12.2009/ 29.12.2009	Anschreiben zur Behördenbeteiligung	BauGB § 4 (2)
25.01.2010	Erneuter Auslegungsbeschluss	
05.02.2010 – 22.02.2010	3. öffentliche Auslegung	BauGB § 4 a Abs. 3
27.01.2010	Anschreiben zur Behördenbeteiligung	BauGB § 4 (2)
29.03.2010	Erneuter Auslegungsbeschluss	
09.04.2010 – 11.05.2010	4. öffentliche Auslegung	BauGB § 4 a Abs. 3
01.04.2010	Anschreiben zur Behördenbeteiligung	BauGB § 4 (2)

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Bauliche Nutzung

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, sieht die Errichtung eines Büro- und Verwaltungszentrums in drei unterschiedlichen Baukörpern vor. Die Hauptnutzung und der entsprechend größte Baukörper soll parallel des verlängerten Willinghusener Weges entstehen. An diesen Baukörper schließen in südliche Richtung fünf Querbauten an, in deren Zwischenräumen grüngestaltete Freiflächen entstehen sollen. Das Gebäude parallel zum Willinghusener Weg und das östlichste Quergebäude sollen vier Geschosse plus ein Staffelgeschoss erhalten. Die übrigen Quergebäude sollen in dreigeschossiger Bauweise errichtet werden, ebenfalls teilweise mit einem Staffelgeschoss.

Der südliche Gebäudekomplex, der aus einem in Ost-West-Richtung ausgerichteten Hauptgebäude und sechs Querflügeln in südlicher Richtung bestehend konzipiert ist, soll zwei Vollgeschosse und eine Staffelgeschoss erhalten. Das im westlichen Plangebiet vorgesehene dritte Gebäude ist erheblich kleinteiliger als die zuvor genannten Gebäude vorgesehen und soll ebenfalls in zweigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss entstehen.

Insgesamt sollen, aufgeteilt in 2 Bauabschnitte, ca. 2.000 Arbeitsplätze geschaffen werden. Nach derzeitigem Planungsstand (Mai 2010) sollen nach Umsetzung eines ersten Bauabschnitts mit Realisierung des nördlichen und des westlichen Gebäudes rund 1.350 Arbeitsplätze entstehen.

Das im Süden des Geltungsbereiches vorgesehene Allgemeine Wohngebiet arrondiert den Wohnbereich am Querweg, das über diesen erschlossen wird und zukünftig mit einem Wen-deplatz endet. Es können dort etwa 5 – 8 Wohnhäuser als Einzelhäuser entstehen.

Südlich und östlich des Büro- und Verwaltungszentrums ist ein Grünzug vorgesehen, der im Osten eine Breite von 35 Metern und im Süden eine Breite von 40 Metern erhalten soll. Zur Eingrünung ist die Anlage von stellplatzbegleitenden Knicks und eines Redders im Süden des Plangebietes vorgesehen. Innerhalb des Grünzuges sind darüber hinaus Fußwege geplant, die auch durch die Öffentlichkeit nutzbar sein sollen.

Der Teil des Plangebietes, der sich östlich des Barsbütteler Weges befindet, ist überwiegend als Versickerungsfläche konzipiert.

4.2 Erschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung der Sondergebietsnutzungen ist über eine Anbindung an den Willinghusener Weg vorgesehen. In Verlängerung der Straßen Breedenweg und Querweg soll die vorhandene Nutzungslücke mit Wohnbebauung geschlossen werden, deren Erschließung über die südlich angrenzenden Wohnstraßen erfolgt.

Die Erschließung der Sondergebietsflächen erfolgt ausschließlich über die westlich des vorhandenen Redders geplante Anbindung an den Willinghusener Weg. Der Geh-/ Radweg in der Verlängerung des Willinghusener Weges bleibt wie bisher nutzbar.

Vom Willinghusener Weg wird eine Linksabbiegespur zum Plangebiet realisiert. Die Anbindung des Plangebietes an den Willinghusener Weg wird so aufgeweitet, dass in der Ausfahrt Aufstellflächen für wartende Linksabbieger entstehen. Eine Fußgängerquerung ist vorgese-

hen. Eine Verbindung zum und vom Barsbütteler Weg ist nur für Fußgänger und Radfahrer zugänglich. Der Willinghusener Weg in seinem unbefestigten Abschnitt bleibt als ausschließliche Rad- und Fußgängerverbindung erhalten.

Für das Plangebiet ist die Einführung einer Buslinie als Direktverbindung in/ aus Richtung U-Bahn-Haltestelle Steinfurther Allee vorgesehen, die zumindest in den Hauptverkehrszeiten eine direkte Anbindung an das Schnellbahnnetz des Hamburger Verkehrsverbundes sicherstellt. Der Endpunkt dieser Linie ist direkt im Plangebiet vorgesehen.

Zur Unterstützung der ÖPNV-Nutzung durch die künftig im Plangebiet Beschäftigten ist die Ertüchtigung vorhandener bzw. die Schaffung neuer Wegebeziehungen in/ aus Richtung Barsbütteler Weg und Hamburger Kamp vorzusehen, über die die an der Möllner Landstraße in verträglicher fußläufiger Entfernung befindlichen Bushaltestellen erreicht werden können. Für das Plangebiet ist von rd. 85 % Pkw-Nutzern und etwa 15 % nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern (Bus bzw. Rad) auszugehen.

Auf Basis des dem Entwurf des Bebauungsplanes zu Grunde liegenden aktuellen Nutzungskonzeptes ergibt sich dementsprechend rechnerisch ein Stellplatzbedarf zwischen 766 und 957 Pkw-Stellplätzen, wovon ca. 20 % für Besucher vorzusehen sind. In der verkehrstechnischen Untersuchung wird, um auf der sicheren Seite zu liegen, die Errichtung von 1.100 Stellplätzen vorgeschlagen. Auch diese Anzahl ist innerhalb des Plangebiets umsetzbar.

Die Stellplatzflächen werden über den Kreisverkehrsplatz südlich und östlich erschlossen. Die Stellplätze sind sowohl zwischen den künftigen Gebäuden als auch linear randlich vorgesehen. Die randlichen Stellplätze sollen wasserdurchlässig entstehen und zu einem höheren Anteil Baumpflanzungen erhalten als die übrigen Stellplatzflächen, um einen Übergang zum angrenzenden Grünzug zu gewährleisten. Diese Stellplatzflächen werden darüber hinaus durch die Neuanlage von parallel verlaufenden Knicks landschaftlich eingebunden.

5. ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

5.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im bisherigen Verfahren durchgeführte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand als Informations- und Erörterungsveranstaltung am 28.04.2009 im Bürgersaal des Kratzmannschen Hofes in Oststeinbek statt. An dieser Veranstaltung nahmen rund 200 Bürgerinnen und Bürger teil. Die Öffentlichkeit hatte nach dieser Veranstaltung bis zum 04.05.2009 Gelegenheit, eine schriftliche Stellungnahme bei der Gemeinde abzugeben. Von dieser Gelegenheit machten inklusive der verspätet eingegangenen Stellungnahmen 23 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch.

Die sowohl mündlich als auch schriftlich vorgetragenen Aspekte und Fragestellungen lassen sich unter den nachfolgenden Stichworten zusammenfassen:

- Wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde und Gewerbesteuerereinnahmen
- Verkehrliche Auswirkungen und damit verbundene Lärmauswirkungen durch die Realisierung des Vorhabens
- Städtebauliches Konzept, Höhe und Länge der geplanten Gebäude
- Naturschutz und Landschaftsbild, Naherholung und Funktion/Dimensionierung des Grünzuges

Im Ergebnis der Abwägung sind zusammenfassend die folgenden Aspekte von Belang und der Umgang der vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes dokumentiert:

Die Gemeinde Oststeinbek beabsichtigt mit der Planung, ihre wirtschaftsstrukturelle Basis zu ergänzen und zu verfestigen. Genaue Aufschlüsse des künftigen Gewerbesteueraufkommens sind zum momentanen Zeitpunkt nicht möglich und für das Bebauungsplanverfahren als Abwägungsgrundlage im Detail auch nicht erforderlich. Grundlegende Aussage ist, dass sich die Wirtschaftskraft der Gemeinde Oststeinbek erhöhen wird. Die Gemeinde geht dabei davon aus, dass es sich bei dem bekannten, anzusiedelnden Unternehmen um eine nachhaltige und langfristige Standortentscheidung handelt.

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie übergemeindlichen Planungen. Dies wurde von den entsprechenden Behörden des Landes sowie von der Stadt Hamburg bestätigt. Gewerbe- und Ansiedlungspolitik generell hängen zusammen mit den Standortpräferenzen von Unternehmen. Die Gemeinde Oststeinbek verfügt über eine attraktive verkehrsgünstige Lage im unmittelbaren Nahbereich der Stadt Hamburg. Diesen Standortvorteil möchte die Gemeinde Oststeinbek mit der Ansiedlung dieses nachfragenden Unternehmens nutzen.

Die Gemeinde Oststeinbek sieht gerade in diesem Standort nahe der BAB A 1 und der Hamburger Stadtgrenze den Vorteil, den Betrieb mit seinen arbeitsplatzpolitischen und wirtschaftsstrukturellen Konsequenzen nach Oststeinbek zu holen und gleichzeitig zugehörig zum Großraum Hamburg zu ein. Grundsätzlich nehmen Gemeinden auf Grund der räumlichen Enge in den Ballungsräumen immer mehr die Aufgabe im Sinne einer regionalen Arbeitsteilung wahr, auch großstädtische Strukturen in ihren Gewerbegebieten unterzubringen. Dies ist auch in Oststeinbek der Fall.

Die Anzahl der zukünftigen Arbeitsplätze wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes lassen sich durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen in Kombination mit den maximal zulässigen Geschossigkeiten etwa 45.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) realisieren. Davon entfallen ca. 30.000 m² auf den nördlichen Planbereich und rund 15.000 m² auf den südlichen und westlichen Planbereich. Nach den der Gemeinde vorliegenden Zahlen ist im 1. Bauabschnitt (nördlicher und Bereich) in etwa von ca. 1.300 und nach der Gesamtrealisierung des Vorhabens von ca. 2.000 Arbeitsplätzen auszugehen.

Es liegt kein Gutachten zu den Effekten auf die bestehende gemeindliche Wirtschaft vor. Zurzeit ist auch nicht vorgesehen, hierzu weitere Gutachter einzuschalten. Grundsätzlich ist aber von positiven Effekten für die gemeindliche Wirtschaft auszugehen. Es liegt auch kein Gutachten über die Auswirkungen auf den heimischen Immobilienmarkt vor und es ist auch nicht beabsichtigt, ein diesbezügliches Gutachten in Auftrag zu geben. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass mit Realisierung des Vorhabens hier eine Dynamisierung erfolgt.

Die Fragen der verkehrlichen Verträglichkeit der Planung wurden im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung berechnet. Dies beinhaltet auch die Untersuchung der Leistungsfähigkeit des Netzes und die Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen. Die Ergebnisse und Lösungen sind in dieser Entwurfsfassung des Bebauungsplans dargestellt (siehe Kapitel 5.6). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen sicher, dass das Plangebiet für Kraftfahrzeuge nur über den Willinghusener Weg erschlossen werden kann. Der Barsbütteler Weg ist aus dem bzw. in das Plangebiet nur für Fußgänger und Radfahrer nutzbar. Die Erschließung des Sondergebietes über den Querweg oder eine Verbindung des Querwegs mit dem Hamburger Kamp ist ausgeschlossen.

Die Stellplätze werden in ausreichender Anzahl im Plangebiet zur Verfügung gestellt. Der Nachweis hierüber wird im Verkehrsgutachten und abschließend im bauordnungsrechtlichen Verfahren geführt.

Es wurde für den Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, die sich mit den Fragen des Lärmschutzes, die sich aus der Nachbarschaft von Wohnen und der geplanten Nutzung im Plangebiet ergeben, befasst und Lösungsmöglichkeiten aufzeigt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in der Begründung des Bebauungsplanes eingearbeitet (siehe Kapitel 5.8) und werden zum Teil als textliche Festsetzung im Bebauungsplan übernommen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung von Auflagen auf Ebene der Baugenehmigung mit schützenswerten Nutzungen im Umfeld der Planung verträglich ist.

Wie oben angeführt, beabsichtigt die Gemeinde Oststeinbek, durch die Realisierung dieser Planung ihre wirtschaftsstrukturelle Basis zu ergänzen und zu verfestigen. Diesem Belang sind andere Belange, wie z.B. die Erhaltung der Landschaft, gegenüberzustellen und abzuwägen. Durch die Realisierung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen hält die Gemeinde Oststeinbek den Eingriff als vertretbar. Der Ansiedlung des Vorhabens wird seitens der Gemeinde Oststeinbek eine hohe Bedeutung beigemessen.

Der Landschaftsplan und der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek sind zu ändern. Dies erfolgt parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren in Form der 6. Änderung des Landschaftsplans und der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes. Das grundsätzliche Instrumentarium hierzu stellt die Gemeinde mit den Mitteln der Bauleitplanung zur Verfügung.

Das geplante Vorhaben verstößt nicht gegen stadtplanerische Grundsätze. Die Gemeinde Oststeinbek sieht in der beabsichtigten Ansiedlung eine deutliche und nachhaltige Verbesserung ihrer Wirtschaftsstruktur und dies als öffentlichen Belang an. Mit der geplanten Ansiedlung eines großen Unternehmens dieser Art sind natürlicherweise auch bauliche Großstrukturen verbunden. Durch eine Abstufung der zulässigen Geschossigkeit zur südlich angrenzenden Wohnbebauung und die Abstandssicherung mittels des Grünzuges werden keine unzumutbaren bzw. unzulässigen städtebaulichen Strukturen geschaffen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände werden um ein Mehrfaches eingehalten.

Der Umstand, dass mit der Realisierung der Büro- und Verwaltungsgebäude ein Großprojekt in Oststeinbek Einzug hält, wird nicht bestritten. Die mit dem Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen sind auf der planungsrechtlichen Ebene zu bewältigen. Hierzu werden die Ergebnisse der unterschiedlichen Fachgutachten im weiteren Verfahren berücksichtigt. Eine nachhaltige Verschlechterung des Lebensumfeldes durch die Realisierung des Vorhabens für die bestehenden Wohngebiete im Umfeld des Plangebietes wird aus Sicht der Gemeinde Oststeinbek nicht eintreten.

Die Fragen des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im Umweltbericht aufgenommen und befinden sich in dieser Entwurfsfassung abschließend ermittelt und dargestellt. Über Umfang, Lage und Qualität der Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange noch gesonderte Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde geführt.¹ Gemäß der artenschutzrechtlichen Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume waren die bereits Vorentwurf

¹ Die weiteren Abstimmung hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen sind mittlerweile (03/2010) erfolgt. Neben gebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen werden Flächen des Ökopools Trenthorst eingestellt.

aufgezeigten Ausgleichsmaßnahmen geeignet, mittelfristig die ökologische Funktion der Lebensstätten der Gebüsch- und Siedlungsvogelarten erhalten zu helfen.

Für die künftige Oberflächenentwässerung liegt ein Entwässerungskonzept vor (siehe Kapitel 5.7), welches aufzeigt, dass eine Oberflächenentwässerung möglich ist und entsprechende Vorgaben dazu formuliert.

Für den Grünzug innerhalb des Plangebietes ist vorgesehen, dass dort Wege für die Nutzung durch die Öffentlichkeit bestehen können. Dies wird bis zum Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Oststeinbek und dem Grundeigentümer der Flächen entsprechend geregelt. Das künftige Wegekonzept liegt noch nicht im Detail vor und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Dieses wird im Rahmen der späteren Objektplanung der privaten Grünfläche aufgezeigt. Soweit auf vorhandene 'Trampelpfade' zurückgegriffen werden kann, wird dies erfolgen. Die privaten Grünflächen werden grünordnerisch gestaltet. Maßgebend für die Gestaltung sind die einzelnen Funktionen: Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen, Schaffung von naturnahen Entwässerungsanlagen und Schaffung von Aufenthaltsqualitäten für die Nutzer des Grünzuges. Durch die Zugänglichkeit der privaten Grünflächen werden auch Aspekte der Naherholung sichergestellt.

5.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Gemäß § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, mit Schreiben vom 24.04.2009 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert. Die Unterrichteten hatten bis zum 13.05.2009 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Am 07.05.2009 fand darüber hinaus ein Scoping-Termin im Rathaus der Gemeinde Oststeinbek statt. Auf diesem Erörterungstermin als auch in den eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen bildeten Anregungen, Hinweise und Einwendungen zusammengefasst die folgenden thematischen Schwerpunkte:

- Themenkomplex Lärmauswirkungen,
- Bestehende und zukünftige Funktionen des Grünzuges,
- Zu erweiternde Ausführungen zum Artenschutz,
- Fragen der Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung,
- Einschränkung von Zulässigkeiten im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO,
- Bahntrasse im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek.

Die Berücksichtigung dieser Aspekte in der vorliegenden Entwurfsfassung ist im Folgenden zusammengefasst:

Themenkomplex Lärmauswirkungen

Es ist eine Schalltechnische Untersuchung erstellt worden, die in die vorliegende Entwurfsfassung eingeflossen ist (siehe Pkt. 5.6) Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

Gewerbelärm:

Die Wohnnachbarschaft zum B-Plan 37 ist durch die bestehenden Gewerbebetriebe nördlich des Willinghusener Weges vorbelastet. Der plangegebene Gewerbelärm aus den Gewerbegebieten überschreitet schon heute in den reinen Wohngebieten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 50 dB(A) tags um etwa 1 dB(A). Mit Realisierung des B-Planes Nr. 37 vermindern sich die Gewerbelärmimmissionen im reinen Wohngebiet geringfügig um etwa 0,5 dB(A). Grund für die Verringerung ist die Abschirmung durch die geplanten Bürobauten, die eine Erhöhung durch den Lärm aus dem Plangebiet aufwiegt.

Zwar wird an den baulichen Anlagen im Gewerbegebiet, die als Büros oder zu Wohnzwecken genutzt werden, der Lärm insgesamt höher, doch bleiben die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) eingehalten. Die Geräuschimmissionsprognose zeigt, dass in der Nachbarschaft zum Plangebiet das Relevanzkriterium nach Nr. 4.2 c) der TA Lärm eingehalten wird. Die Lärmpegel aus einem simulierten Betrieb auf Basis des Funktionsplanes mit nachstehend genannten Lärmschutzmaßnahmen unterschreiten an allen Immissionsorten die Richtwerte der TA Lärm um mehr als 6 dB(A). Der Betrieb ist damit verträglich mit den Nutzungen der Nachbarschaft.

Aus schalltechnischer Sicht zeigt die Geräuschprognose auf Basis des Funktionsplanes, dass die Ausweisung von Gewerbegebieten möglich ist². Die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen ist aus Sicht der Gutachter nur sinnvoll, wenn auch die Flächen für die Geräuschquellen und die baulichen Anlagen festgesetzt werden. Aus schalltechnischer Sicht können die Lärmschutzmaßnahmen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bestimmt werden.³

Innerhalb des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete aus dem plangegebenen Gewerbelärm von den Gewerbegebieten nördlich des Willinghusener Weges eingehalten. Einer Nutzung als Büros steht der Immissionsschutz nicht entgegen.

Verkehrslärm:

An keinem Immissionsort in der Nachbarschaft ist die Erhöhung des Verkehrslärms bei Verwirklichung des B-Planes erheblich. Die Steigerung beträgt höchstens 0,6 dB(A). Zwar sind in den Wohngebieten außerhalb des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten, doch ist die Überschreitung auch ohne Durchführung des B-Planes 37 schon heute vorhanden. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70/ 60 dB(A) tag/ nacht jedoch wird an keinem Immissionsort erreicht.

Die Ergebnisse schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass es Regelungen zur Nachtnutzung geben muss und diese auch grundsätzlich möglich sind. Diese Regelungen sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren niederzulegen.

In dieser Entwurfssfassung des Bebauungsplans wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Büro- und Verwaltungszentrum festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass im Plangebiet nur Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig und Konfliktsituationen mit immissionsintensiven Nutzungen und schützenswerter Nachbarschaft auszuschließen sind. Die bisherige Festsetzung im Vorentwurf von Gewerbegebieten wird nicht weiterverfolgt, da die Gemeinde Oststeinbek ein konkretes Nutzungsprofil festlegen will.

² Die im weiteren Verfahren vorgenommene Änderung der Nutzungsart in ein Sondergebiet für Büro- und Verwaltungsnutzung ändert nichts an diesen Untersuchungsergebnissen.

³ Der Bebauungsplan setzt soweit durch das Baugesetzbuch geregelt, Schallschutzmaßnahmen fest.

Bestehende und zukünftige Funktionen des Grünzuges

Mit der Umsetzung der Planung wird der im Entwicklungsgutachten Südstormarn dargestellte Grünzug zweifelsohne verringert und einzelne Funktionsbeeinträchtigungen können nicht auszuschließen sein. Allerdings ist der dargestellte Grünzug in seinen Abmessungen kein festgelegtes Ziel der Regionalplanung, so dass über die konkrete Ausgestaltung dieser Fläche die kommunale Bauleitplanung entscheiden kann. Voraussetzung ist eine Darstellung der Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht und die Bemessung von erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen, auch für die Funktionsverluste des Grünzuges.

Die Bedeutung im lokalen Biotopverbundsystem ist das Ziel des Entwicklungsplanes, nicht der Bestand. Als landschaftsplanerisches Entwicklungsziel wurde die „Sicherung und Entwicklung eines Verbundsystems für Gehölzstrukturen“ formuliert. Diesem Ziel widerspricht die Planung nicht. Die bestehenden Knicks werden – bis auf einzelne Durchbrüche – erhalten. In der Grünfläche und am Rand des Sondergebietes ist die Anlage neuer Knicks vorgesehen.

Als Biotopverbundachse ist der Forellenbach festgelegt – auch im landesweiten Biotopverbundsystem. Der landschaftliche Verbindungsraum dient schwerpunktmäßig der Naherholung („Feierabenderholung der ortsansässigen Bevölkerung“).

Die Grünverbindung dient nicht der Entwicklung von Nationalparks, Naturschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen und geschützten Biotopen und ist keine vorrangige Fläche für den Naturschutz, in dem sie diese Funktion (= Biotopverbundfunktion) bereits erfüllt oder in absehbarer Zeit erfüllen wird oder soll. Vorrangige Flächen für den Naturschutz in diesem Sinne sind die Knicks; diese werden erhalten und vermehrt.

Der landschaftliche Verbindungsraum dient allgemein dem Ziel des flächendeckenden Biotopverbundes. Eine besondere Bedeutung für den Naturschutz ist nach Auffassung der Gemeinde Oststeinbek nicht gegeben.

Es handelt sich um intensiv ackerbaulich genutzte Flächen, die durch die Umgebungsnutzungen (Gewerbe / Verkehr / Hochspannungsleitungen) deutlich vorbelastet sind. Lediglich die vorhandenen Knicks und der Redder haben eine besondere Biotopwertigkeit. Es wird im Rahmen der Bauleitplanung ein Grünzug gesichert, der verschiedene Funktionen erfüllen wird. Er wird für die Naherholung, die naturschutzrechtliche Kompensation und die Oberflächenentwässerung Aufgaben übernehmen.

Wertvolle Bäume und Baumgruppen bleiben wie die Knicks erhalten. An zwei Stellen sind Durchbrüche zur internen Erschließung des Grundstücks erforderlich. Im Plangebiet werden sowohl randlich – als Übergang zur Feldmark – als auch im Raum zwischen geplante Sondergebiet und bestehendem Wohngebiet Knicks und ein Redder neu angelegt. Die Sicherung des gehölzbezogenen Biotopverbundes ist somit gewährleistet

Zu erweiternde Ausführungen zum Artenschutz

Im Umweltbericht werden für die Gehölzstrukturen Fledermäuse, Gehölzbrütende Vogelarten (z. B. Gartenrotschwanz als Kulturfolger) sowie als Offenland-Vogelarten für die Ackerflächen Rebhuhn und Feldlerche benannt. Die Funktion des Plangebietes für diese Tierarten ist bereits dargelegt (Potentialanalyse). Die Lebensraumbetrachtung für Haselmaus und Schafstelze werden in der Entwurfsfassung des Umweltberichtes ergänzt.

Ein Vorkommen der Haselmaus kann nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt auf einer Kuppe und ist ein eher trockener Standort. Die Schafstelze findet im östlich gelegenen

Landschaftsschutzgebiet mit zum Forellenbach hin abfallenden Flächen und den feuchteren Standortbedingungen im Niederungsbereich besser geeignete Lebensräume, so dass ein Vorkommen im Plangebiet unwahrscheinlich ist.

Die – potentielle – kleinräumige Verlagerung von Brutplätzen der Offenlandarten Rebhuhn, Feldlerche, Schafstelze ist artenschutzrechtlich nicht als nachteilige Auswirkung zu beurteilen, da der Erhaltungszustand der Population nicht verschlechtert wird. Im Rahmen der Eingriffsregelung ist der – potentielle – Lebensraumverlust im Plangebiet als erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zu bilanzieren. Ein entsprechender Ausgleich ist vorgesehen

Die Auswirkungen auf Fledermäuse sowie auf die Gehölzbrüter und die Offenlandarten Rebhuhn und Feldlerche wurden bereits dargelegt. Hinsichtlich der Schafstelze wird ebenfalls von einer Verlagerung in das östlich benachbarte Offenland ausgegangen. Auswirkungen auf das potentielle Vorkommen der Haselmaus werden nicht angenommen, da die Knicks erhalten werden. Überwiegend sind auch Grünflächen benachbart. Weiterhin werden neue Knicks angelegt, in denen geeignete Nistkästen angebracht werden.

Fazit: Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bestehen nicht bzw. können vermieden werden. Nicht ausräumbare artenschutzrechtliche Hindernisse stehen dem Bebauungsplan nicht gegenüber.

Fragen der Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung

Hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers wurde eine wasserbauliche Untersuchung (s.a. Pkt. 5.7 dieser Begründung) mit folgenden Ergebnissen durchgeführt: Ein Anschluss an das Regenwasserkanalnetz der Gemeinde Oststeinbek ist wegen fehlender Kapazitäten und Belegenheit nicht ohne umfangreiche Erweiterung des Kanalnetzes umzusetzen.

Eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwassermengen in weiten Teilen des Plangebietes ist nach den derzeitigen Informationen über den Baugrund des Baugebietes nicht möglich. In der für eine Versickerung vorgesehenen Fläche unmittelbar östlich des Grundstückes (Flurst. 83/1) steht nach vorliegenden Informationen versickerungsfähige Sande an. Auf Grundlage der genannten Randbedingungen wird ein Entwässerungskonzept mit einer oberflächennahen Ableitung und Versickerung des Regenwassers vorgeschlagen.

Aufgrund der Geländeneigung der Versickerungsfläche ist die weitere Vorflut für einen Notüberlauf bei Regenereignissen oberhalb der Bemessungsgrenze in Richtung Hegengraben sicherzustellen. Um die anfallenden Oberflächenwassermengen möglichst gering zu halten, ist auf einen sensiblen Umgang mit versiegelten Flächen zu achten. Dazu wird seitens der Gutachter eine Befestigung der Oberflächen der PKW Stellplätze mit Rasengitter- oder Rasenfugensteine vorgeschlagen. Die Fahrgassen sollten eine Verbundpflasterung erhalten. Die Nebenflächen sollten, soweit wie möglich, ohne Befestigung oder bei Erfordernis mit offenerer Befestigung belegt werden (wassergebundenen Wege, Holzterrassen mit Kiesbett etc.).

Die Ableitung des Dachflächenwassers sollte über eine Unterdruckentwässerung jeweils in Richtung Osten konzentriert werden. Unterhalb der Fahrgassen und Wege erfolgt die Regenwasserableitung über flach verlegte Rohrrigolensysteme, welche trotz der mangelnden Versickerungseigenschaft des Bodens zu einer Reduzierung der abzuleitenden Wassermengen beitragen. Zwischen den Stellplätzen und Fahrgassen übernehmen Mulden / Rigolensysteme die Fassung und Transport des Wassers.

In der Peripherie der Bebauung ist ein Grabensystem mit teils trocken angelegten Transportgräben und Kleingewässern mit ständigem Wasserspiegel geplant. Diese Gräben sammeln das anfallende Regenwasser aus den Fahrgassen, Stellplätzen und Dachflächen und führen es einem Durchlass an der nordöstlichen Grundstücksseite unterhalb des Barsbütteler Weg zu.

Das Becken erhält einen Notüberlauf in Richtung Hegengraben im Osten der Fläche. Damit jedoch auch bei Katastrophenregen keine weitere hydraulische Belastung des Forellenbaches erfolgt wird vorgeschlagen, die Fläche unmittelbar am Hegengraben zur gezielten Verneßung herzurichten.

Für die Ableitung des Schmutzwassers steht in unmittelbarer Nähe kein Anschluss an einen Freigefällekanal zur Verfügung. In der Straße Barsbütteler Weg verläuft jedoch eine Druckrohrleitung aus dem öffentlichen Schmutzwasserpumpwerk Am Knick. Mit einer privaten Schmutzwasserpumpstation ist ein Anschluss an diese Druckrohrleitung möglich.

Aufgrund der geplanten Mitarbeiteranzahl von rd. 2.000 nach Fertigstellung aller Bauabschnitte stößt die hydraulische Leistungsfähigkeit der weiteren Vorflut an ihre Grenzen. Daher wird empfohlen, die private Schmutzwasserpumpstation mit dem öffentlichen Schmutzwasserpumpwerk Am Knick derart zu koppeln, dass in der morgendlichen Spitzenstunde kein Parallelbetrieb möglich ist. Die Steuerung beider Pumpwerke ist derart aufeinander abzustimmen, dass die Volumina beider Pumpensümpfe optimal ausgenutzt werden.

In der Machbarkeitsstudie zur Oberflächenentwässerung werden zum geplanten Allgemeinen Wohngebietes keine konkreten Aussagen gemacht, da dieser Bereich nicht vorrangig untersucht wurde. Allerdings hat der Gutachter eine überschlägige Betrachtung der Entwässerungssituation des Allgemeinen Wohngebietes angestellt und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Entwässerung möglich ist.

Die Oberflächenentwässerung des am südlichen Rang der Erschließung gelegenen allgemeinen Wohngebiets (WA) wird an die vorhandene Ortskanalisation Oststeinbeks im Querweg angeschlossen. Die Einleitmenge und gegebenenfalls Rückhaltmaßnahmen werden im Rahmen der Beantragung der Grundstücksentwässerung mit dem Zweckverband Südstormarn abgestimmt. Die Schmutzwasserableitung erfolgt ebenfalls durch einen Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation im Querweg.

Einschränkung von Zulässigkeiten im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Sowohl der Kreis Stormarn als auch das Innenministerium, Referat für Städtebau und Ortsplanung setzten sich mit der erforderlichen Einschränkung von Zulässigkeiten innerhalb des Gewerbegebietes auseinander.

Um auf der planungsrechtlichen sicheren Seite zu sein, hat die Gemeinde Oststeinbek sich entschieden, im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes die zur Entwicklung des Büro und Verwaltungsstandortes vorgesehenen Bauflächen als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro und Verwaltung“ auf Basis des § 11 (2) BauNVO festzusetzen. Mit dieser Zweckbestimmung wird sicher gestellt, dass nur solche Vorhaben realisiert werden können, die auch Gegenstand der unterschiedlichen Untersuchungen zur Verträglichkeit des geplanten Vorhabens im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens waren.

Bahntrasse im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek

Die Stadt Glinde sieht Abstimmungsbedarf bezüglich der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bahntrasse, die sich auf der Gemarkung Glinde fortsetzt. Die Bahnlinie ist kein Ziel der Regionalplanung. Die grundsätzlichen Möglichkeiten der Linienführungen wer-

den beschrieben und die Machbarkeit einer Trasse ist auch grundsätzlich nicht in Frage gestellt. Eine zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung erfolgt nicht. Die Konkretisierung der Trasse ist ohnehin Gegenstand eines separaten Planfeststellungsverfahrens. Eine Abstimmung hierzu wird mit der Stadt Glinde und dem Kreis erfolgen.

Darüber hinaus entspricht die im Flächennutzungsplan im Planbereich dargestellte Trasse einer angestrebten U-Bahn-Verlängerung in/ aus Richtung Glinde in der eingetragenen Lage nicht mehr den planerischen Vorstellungen. Da eine U-Bahntrasse ohnehin unterirdisch verlaufen würde, wäre eine Kollision mit evt. oberhalb einer Vorhaltetrasse zu errichtenden Gebäuden bzw. deren Gründung ausgeschlossen.

Eine U-Bahn-Verlängerung ist regionalplanerisch anzustreben, sollte aber gemäß vorliegenden Gutachten nicht peripher, sondern möglichst mittig durch die Siedlungsstrukturen, d.h. unter der Möllner Landstraße verlaufen, um einen optimalen Einzugsbereich zu erreichen (s.a. Entwicklungsgutachten Stormarn/ Hamburg, Arbeitsgemeinschaft Stabenow/ Bielfeldt/ M+O, 1993 sowie Studie zur Verbesserung der ÖPNV- Infrastruktur im Raum Oststeinbek/ Glinde, HC/ HVV/ M+O, 1985).

5.3 Ergebnisse der Auslegung und der parallel durchgeführten Behördenbeteiligung

Die Gemeindevertretung Oststeinbek hat in ihrer Sitzung am 29.06.2009 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 der Gemeinde Oststeinbek einschließlich der Begründung und den Umweltbericht nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Auslegung wurde vom 21.07 bis 21.08.2009 durchgeführt. Außerdem wurden die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt.

Dabei wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren Anregungen erneut zu den Themen:

- Planerfordernis, Wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde und Gewerbesteuerentnahmen
- Verkehrliche Auswirkungen und damit verbundene Lärmauswirkungen durch die Realisierung des Vorhabens
- Überformung des Gemeindegebietes durch Großstrukturen, Höhe und Länge der geplanten Gebäude
- Naturschutz und Landschaftsbild, Naherholung und Funktion/Dimensionierung des Grünzuges
- Eingriffe in Natur und Landschaft und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen
- Schadloose Beseitigung des Oberflächenwassers und Probleme der Schmutzwasserentsorgung
- Übereinstimmung mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung, insbesondere auch hinsichtlich der S-Bahn-Trassensicherung
- Standortalternative und Verbrauch letzter gemeindlicher Entwicklungsflächen
- Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligungen

Im Wesentlichen wurden die vorgebrachten Anregungen bereits in die Abwägung eingestellt und unter den Punkten 5.1 „Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung“ und 5.2 „Ergebnisse der Behördenbeteiligung“ in dieser Begründung abgehandelt.

Ergänzend werden im Folgenden weitere Aspekte zusammengefasst dargelegt:

Ziele und Zwecke der Planung sind ausreichend in der Begründung dargestellt. Auch wurde ausreichend deutlich gemacht, dass die geplante Ansiedlung zu einer Verbesserung der Wirtschafts- bzw. Verwaltungsstruktur mit weiteren Arbeitsplätzen in Oststeinbek führen wird. Konkrete Angaben zu Gewerbesteuererinnahmen sind in diesem Kontext nicht Gegenstand des B-Planverfahrens.

Die Verkehrsbelastungen und Verkehrsabwicklungen und deren Machbarkeit wurde durch ein Verkehrsgutachten abgehandelt und die Ergebnisse sind in den Planungsprozess eingeflossen. Gleiches gilt für die Immissionsverträglichkeit mit der betroffenen Nachbarschaft.

Die Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung werden, das Planungsrecht hierfür Festsetzungsmöglichkeiten bietet im Bebauungsplan übernommen (Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung, Lärmpegelbereiche zum Schutz der im Gebiet Arbeitenden).

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Artenschutz werden durch interne und externe geeignete Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt, nach dem die Gemeinde dieser Wirtschaftsentwicklung in bezug auf die Plangebietsfläche den Vorrang eingeräumt hat.

Die Fragen des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im Umweltbericht aufgenommen und befinden sich in dieser Entwurfsfassung abschließend ermittelt und dargestellt. Über Umfang, Lage und Qualität der Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde geführt. Ergebnis ist, dass die außergebietliche Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen im Flächenpool Trenthorst der Stiftung Naturschutz - Flächenagentur – durchgeführt wird.

Nach der Offenlegung im Juli/August 2009 wurde von einem privaten Eigentümer, der durch die öffentliche Berichterstattung von der favorisierten Poollösung erfuhr, eine Fläche für die Schaffung von Ausgleichsflächen zum Kauf angeboten (November 2009). Zu diesem Zeitpunkt waren die Verhandlungen mit der Flächenagentur jedoch schon sehr weit fortgeschritten, da die bisher geprüften Flächen im Gemeindegebiet nicht geeignet waren. Die Gemeinde war dennoch der Ansicht, aus Gründen der Vollständigkeit solle das Kaufangebot Erwähnung finden.

Die Abwägungsgründe, die zur Entscheidung für den Flächenpool geführt haben, haben keine neuen Qualitäten erfahren: die von privater Hand zum Kauf angebotene Fläche liegt nicht im Gemeindegebiet, sie ist nicht eingebunden in ein vernetztes und bewirtschaftetes Kompensationsflächensystem, ein schlüssiges Entwicklungskonzept ist nicht vorhanden. Daher hat die Gemeinde die Verhandlungen mit der Flächenagentur nicht rückgängig gemacht.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Flächen im Pool Trenthorst sinnvoll gesteuerte Ausgleichsmaßnahmen darstellen, deren Durchführung bei der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein liegen. Jene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.S.d. § 9 Abs. 10 Nr. 20 BauGB werden durch die rechtsfähige Stiftung des öffentlichen Rechts sichergestellt. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auch nicht isoliert, sondern in einem vernetzten System, welches dem öffentlichen Belang des Schutzes von Natur und Landschaft besonders entgegenkommt. Die von privater Hand angebotenen Flächen mit ca. 4,1 ha sind zwar geeignet, hierbei handelt es sich jedoch um eine einzelne Maßnahme, die nicht den Vorteil einer zielgerichteten größeren Ausgleichsmaßnahme mit sich bringt. Im Übrigen steht auch die Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein dafür, dass die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und die spätere Pflege sichergestellt sind. Im Rahmen der Abwägung wurde daher an dem Pool Trenthorst festgehalten.

Gemäß der artenschutzrechtlichen Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume waren die bereits Vorentwurf aufgezeigten Ausgleichsmaßnahmen geeignet, mittelfristig die ökologische Funktion der Lebensstätten der Gebüsch- und Siedlungsvogelarten erhalten zu helfen.

Im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen wurde eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt, die Anlage zum Umweltbericht dieser Begründung ist. Insbesondere wurde die Artengruppen Fledermäuse, gehölzbrütende und Offenland-Vogelarten sowie die Haselmaus betrachtet. Hinsichtlich der Artengruppe der Fledermäuse wurde eine Bestandserhebung durchgeführt, der zufolge 3 Fledermausarten im und beim Plangebiet ihre Jagdräume haben; Quartiernachweise gab es nicht. Im Ergebnis der Analyse der Vorkommen, der zu erwartenden Beeinträchtigungen und der Bewertung aus artenschutzrechtlicher Sicht kommt die Artenschutzprüfung zu dem Schluss, dass für die überwiegende Anzahl von potentiell relevanten Arten kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand vorliegt und dass auf Grund des überwiegenden öffentlichen Interesses, auf Grund der fehlenden Alternativen und auf Grund der nicht zu prognostizierenden Verschlechterung des Erhaltungszustandes der 3 relevanten Arten Schafstelze, Rebhuhn und Wachtel die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 44 BNatSchG gegeben sind.

Zur Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung liegen Fachgutachten vor, in denen Konzepte aufgezeigt werden, mit denen die entsprechenden Belange gelöst werden können. Die schadfreie Abwasserentsorgung muss in der Genehmigungs- und Ausführungsplanung im Rahmen der Erschließung nachgewiesen werden.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft, den regionalen Grünzug und die Erholungslandschaft sind im Umweltbericht deutlich dargestellt und bewertet.

Gleiches gilt für die Untersuchung möglicher Alternativstandorte im Gemeindegebiet.

Das Ergebnis Alternativenprüfungen ist, dass im Gemeindegebiet keine gleichwertigen Standorte für die Entwicklung dieses Sondergebietes für Büro- und Verwaltungsnutzungen bestehen. Das liegt an der erforderlichen Nähe zur Autobahn A 1, an der Erschließungsmöglichkeit durch leistungsfähige Autobahnzubringer, an der Vorbelastung des Standortes durch ein vorhandenes Gewerbegebiet und letztlich an der Lage von Landschaftsschutzgebieten und Gebieten mit besonderer Erholungseignung im Gemeindegebiet.

Gemäß Landschaftsrahmenplan ist das Gebiet der Gemeinde Oststeinbek großräumig mit Landschaftsschutz versehen (Landschaftsschutzgebiet Oststeinbek nördlich des Gewerbegebietes Meessen, zwischen den Ortslagen Oststeinbek und Glinde sowie zwischen Oststeinbek und Havighorst und darüber hinaus südlich Havighorst). Für den Bereich südlich der Glinder Au wird – mit Ausnahme der Ortslage von Havighorst und der Ziegelei – eine besondere Erholungseignung angegeben. Die Ortslagen Oststeinbek und Glinde sollen nicht zusammen wachsen. Die Glinder Au markiert als regionale Grünverbindung den südlichen Ortsrand von Oststeinbek. Die nicht mit Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes versehenen Bereiche des Gemeindegebietes umfassen den Golfplatz und die Flächen unter den Hochspannungsleitungen; hier wurde im Umsetzung des Entwicklungskonzeptes Hamburg – Stormarn umfangreich aufgeforstet. Konfliktarme Ansiedlungsmöglichkeiten bieten sich dementsprechend nur im Plangebiet.

Die Höhe der geplanten Gebäude im Nahbereich von benachbarten Wohngebäuden wurde gegenüber dem ersten Konzept gesenkt und somit Forderungen von Einwendern nachgekommen.

Die im FNP dargestellte Bahntrasse ist kein räumlich verortetes Ziel der Landesplanung. Es besteht auch noch kein Linienfindungs- oder Planfeststellungsverfahren, so dass eine kon-

krete Lage einer Bahntrasse verbindlich nicht möglich ist. Eine unterirdische Führung der Bahn als U-Bahn wäre auch mit dem Vorhaben vereinbar.

Die Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden in der dafür vorgesehenen Form durchgeführt. Darüber hinaus wurden neben den offiziellen Auslegungen Bürgeranhörungen und –erörterungen durchgeführt.

5.4 Ergebnisse der erneuten Auslegungen und der parallel durchgeführten Behördenbeteiligungen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Gemeindevertretung Oststeinbek hat in ihren Sitzungen am 16.12.2009 (Beschluss zur 2. Auslegung) und am 25.01.2010 (Beschluss zur 3. Auslegung) beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 einschließlich der Begründung und den Umweltbericht erneut auszulegen. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB sollten Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen vorgebracht werden. Die geänderten oder ergänzten Teile wurden entsprechend kenntlich gemacht. Zudem wurde in beiden Verfahrensschritten die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme verkürzt.

In den Stellungnahmen die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen eingingen, wurden Verfahrenfehler geltend gemacht und auf Unstimmigkeiten zwischen den zur Beschlusslage vorgelegten Unterlagen und den ausgelegten Unterlagen hingewiesen.

Ferner wurden Anregungen zur zukünftige Funktionen des Grünzuges, zu den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Ausführungen zur Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung und zur ÖPNV-Erschließung abgegeben.

Insbesondere auf Grund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist deutlich geworden, dass der Entwurf des Bebauungsplanes zu den Themenbereichen Umweltbericht, Artenschutzprüfung, Eingriff-Ausgleich einschließlich Ausgleichsflächenzuordnung im Planungsgebiet und die Größe der Verkehrsflächen zu überarbeiten ist.

Unabhängig von der ausstehenden und noch erforderlichen Abwägung aller vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der abschließenden Beschlussfassung hat die Gemeinde beschlossen, den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 der Gemeinde Oststeinbek einschließlich der Begründung und den Umweltbericht nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Alle bisher von den Bürgerinnen und Bürgern vorgebrachten Stellungnahmen bleiben Bestandteil des Verfahrens und gelten weiter. Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren werden im weiteren Verfahren in den politischen Gremien behandelt.

Die Auslegung wurde vom 09.04.2010 bis 11.05.2010 durchgeführt. Außerdem wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt.

Im Rahmen der Beteiligung gingen erneut Anregungen zu den bereits in den Abwägungen eingestellten Belangen ein, die unter den Punkten 5.1 „Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung“, 5.2 „Ergebnisse der Behördenbeteiligung“ und 5.3 „Ergebnisse der Auslegung und der parallel durchgeführten Behördenbeteiligung“ in dieser Begründung abgehandelt werden.

Einen in diesem Umfang bislang in den Stellungnahmen noch nicht genannter Belang stellen die Anregungen zum Immissionsschutz dar. Ergänzend werden hierzu im Folgenden weitere folgende Ausführungen dargelegt:

Die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungszentrum“ in Nachbarschaft zu einem WR oder einem WA ist nicht unzulässig aufgrund des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 BImSchG.

Das Trennungsprinzip soll als Abwägungsdirektive die Abgrenzung (Trennung) von störenden und nicht störenden Nutzungen steuern, verbietet grundsätzlich aber nicht, dass konfliktierende Nutzungen nicht in einem räumlichen Zusammenhang nebeneinander geplant werden dürfen, soweit entsprechende Alternativstandorte im Gemeindegebiet nicht existieren.

Bei dem geplanten Büro- und Verwaltungszentrum handelt es sich um eine nicht wesentlich störende Nutzung, was entsprechend durch die Lärmtechnische Untersuchung nachgewiesen werden konnte auf die entsprechend Bezug genommen wird.

In der Lärmtechnischen Untersuchung wird festgestellt, dass das geplante Büro- und Verwaltungszentrum die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an den jeweiligen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Ein unverträgliches Nebeneinander von einer nichtstörenden und störenden Nutzung konnte nicht festgestellt werden.

Zudem hat eine Prüfung von Standortalternativen ergeben, dass im Gemeindegebiet kein gleichwertiger Standort für die Entwicklung dieses Sondergebietes für Büro- und Verwaltungsnutzungen existiert. Das liegt an der erforderlichen Nähe zur Autobahn A 1, an der Erschließungsmöglichkeit durch leistungsfähige Autobahnzubringer, an der Vorbelastung des Standortes durch ein vorhandenes Gewerbegebiet und letztlich an der Lage von Landschaftsschutzgebieten und Gebieten mit besonderer Erholungseignung im Gemeindegebiet.

Die zwischen der Stellplatzanlage und der beginnenden Wohnbebauung liegende private Grünfläche, die zudem in mindestens 1,50 m Höhe zu einem Lärmschutzwall aufgeschüttet werden wird, reicht aus, um zum einen dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG gerecht zu werden und zum anderen die Lärmkonflikte mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu lösen.

Die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels ist nicht erforderlich, da sichergestellt ist, dass durch die geplante Nutzung die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nicht überschritten werden.

Auch die Vorbelastung durch den Sportplatz und die Abluftanlage des Gastronomiebetriebs ist im Rahmen der Abwägung ausreichend berücksichtigt. Das Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens wird hinsichtlich seiner eigenen Schutzbedürftigkeit als Gewerbegebiet - GE - eingestuft. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass südlich des Grundstückes des Sporthauses ein WR anschließt, welches erheblich schutzwürdiger ist, als ein GE. Wenn also schon ein WR direkt neben den genannten Anlagen gebietsverträglich ist, muss dies erst Recht für eine gewerbliche Nutzung gelten. Die Lärmemissionen aus der TGA des Sporthauses konnten daher in der Lärmtechnischen Untersuchung unberücksichtigt bleiben.

Eine Nachbegutachtung durch den Lärmgutachter ist nicht erforderlich, da hinsichtlich der in der Lärmtechnischen Untersuchung betrachteten Nutzungen im Plangebiet und der im Bebauungsplanverfahren zulässigen Nutzungen keine höheren Immissionen für die umliegende Wohnbebauung zu erwarten sind. Eine erneute Planoffenlage ist nicht erforderlich.

5.5 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz

Ergebnisse der Umweltprüfung

- *Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung in der Planung*

Die allgemeinen Ziele des Umweltschutzes sind in den einschlägigen Fachgesetzen zum Natur-, Boden-, Wasser- und Immissionsschutz niedergelegt. Sie werden entweder durch Maßnahmen im Plangebiet oder außerhalb berücksichtigt. Lokale Ziele des Umweltschutzes sind im Entwicklungsgutachten Hamburg – Stormarn und im Landschaftsplan für die Gemeinde Oststeinbek (2. Änderung) formuliert. Das Plangebiet liegt in einem im Entwicklungsgutachten als landschaftlicher Verbindungsraum markierten Bereich. Die Zielsetzung hier umfasst u. a.

- die Trennung der einzelnen Gemeinden und Gliederung der Siedlungsteile durch breite Grünzüge auf den (Siedlungs-) Achsen,
- den Erhalt der inneren ortsbildprägenden Grünzüge, Vernetzung mit dem Landschaftsraum,
- die Sicherung und Entwicklung eines Verbundsystems für Gehölzstrukturen,
- die Sicherung und Entwicklung der Feldmark für die Feierabenderholung der ortsansässigen Bevölkerung sowie als wichtiger Übergangsraum vom Hamburger Stadtgebiet zu freien Landschaft.

Die Planung berücksichtigt diese Planungsziele durch die Entwicklung der Grünflächen im südlichen und östlichen Plangebiet, die Erhaltung und Vermehrung von Knicks und Reddern, die Anlage eines Fuß- und Radweges, der das Plangebiet zur freien Landschaft nach Nordosten hin durchgängig hält. Das Plangebiet liegt teilweise in einem im Landschaftsplan als Fläche für Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung (extensive Wiesen- und Weidenutzung) dargestellten Bereich. Insofern entspricht die vorliegende Planung den Zielen des Entwicklungskonzeptes und des Landschaftsplanes und nimmt sie teilweise auf.

Die Gemeinde Oststeinbek stellt den Bebauungsplan Nr. 37 auf, um die Realisierung eines großflächigen Büro- und Verwaltungskomplexes und im südlichen Bereich die Arrondierung der Wohngebiete bauleitplanerisch zu sichern. Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage Oststeinbek, südlich des Gewerbegebietes Meessen und umfasst ca. 13,3 ha.

Südlich und östlich der Sondergebiete ist eine private Grünfläche („Verbindungslandschaft“), die als extensiv genutzte Wiese angelegt wird, festgesetzt. Hier ist die Neuanlage von Knicks zur Verdeutlichung des landschaftlichen Verbindungsraumes vorgesehen. Weiterhin sollen in der Grünfläche fußläufige Verbindungen zur Stärkung des Wegenetzes für die Naherholung angelegt sowie naturnah gestaltete Versickerungs- bzw. Rückhaltegräben integriert werden. Im nordöstlichen Plangebiet ist eine naturnah gestaltete Versickerungsfläche vorgesehen.

- *Bestand*

Aktuell wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt (Acker) und weist eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz auf. Es ist umgeben von Wallhecken, wobei im nördlichen Plangebiet am Willinghusener Weg ein Redder ausgebildet ist. Wallhecken, insbesondere die Ausbildung als Redder, sind von besonderer Bedeutung.

Das Plangebiet ist Lebensraum (Jagdraum) von 3 Fledermausarten, von denen die Breitflügelfledermaus mit der Vorwarnstufe in der Roten Liste Schleswig-Holstein geführt wird und die anderen beiden Arten (Abendsegler, Zwergfledermaus) als nicht gefährdet gelten.

Weiterhin besteht eine Bedeutung für die lokale Naherholung. Das Plangebiet ist von einem Netz von Fuß- und Radwegen umgeben, die die Zugänglichkeit der freien Landschaft im Nordosten von den Siedlungsräumen aus sichern. Besondere Bedeutungen hinsichtlich der weiteren Schutzgüter bestehen nicht.

Die benachbarten Nutzungen sind Wohngebiete im Süden und Osten, Gewerbegebiete im Norden, landwirtschaftliche Flächen im Westen sowie Sport- und Freizeitflächen im Osten. Im Nordosten schließt sich weiterhin freie Landschaft an.

- *Auswirkungen der Planung*

Die erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung bestehen im Verlust von Lebensraum im Zusammenhang mit Wallhecken, in der Zulässigkeit von neuen Bodenversiegelungen (maximal 5,61 ha) und in der starken Überformung der Landschaft durch die geplanten Bauwerke.

- *Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich im Plangebiet*

Als Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung erheblicher Beeinträchtigungen sind die Standortwahl in der Nachbarschaft eines bestehenden Gewerbegebietes, der Erhalt von Wallhecken, die Verringerung des Versiegelungsgrades durch eine wasserdurchlässige Befestigung, die Anpflanzung von Bäumen auf den Parkplätzen sowie die Errichtung eines Lärmschutzwalls vorgesehen.

Zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen werden im Plangebiet neue Knicks angelegt. Die Verbindungslandschaft (private Grünfläche) wird zur Dauergrünlandnutzung (extensive Wiese) und zur naturnahen Gestaltung mit Gehölzen und Regenrückhalteanlagen vorgesehen. Weiterhin sind hier Fuß- und Radwege zur Aufrechterhaltung der Naherholung vorgesehen. Die Versickerungs- und Rückhalteflächen werden naturnah gestaltet.

Trotz dieser Maßnahmen sind außerhalb des Plangebietes Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Sie werden über die Stiftung Naturschutz des Landes Schleswig-Holstein – Flächenagentur – im Flächenpool Trenthorst realisiert.

Die Bilanzierung der Flächenverhältnisse unter Pkt. 2.5 des Umweltberichtes verdeutlicht, dass ca. 2,7 ha Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes erforderlich werden. Bei der Bilanzierung der Knicks wird hingegen deutlich, dass das Ausgleichserfordernis von 135 m mit der Neuanlage von 670 lfdm um ein Vielfaches übertroffen wird und somit die Ausgleichsfunktion der Grünfläche zu begründen ist.

- *Verwendete Verfahren*

Der gemeinsame Runderlass des Umwelt- und des Innenministeriums regelt das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. In dessen Anhang werden Hinweise zur Bewertung von Natur und Landschaft sowie zur Beurteilung der Schwere von Eingriffen, zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen und zur Bemessung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen gegeben, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung des Umweltberichtes angewendet werden.

Hinsichtlich des Ausgleichs für die Überplanung von Knicks werden die Empfehlungen für den Ausgleich von Knicks angewendet.⁴ Zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Wassers ist die Versickerung von gering oder unbelastetem Oberflächenwasser geeignet. Diese Maßnahmen sieht der Bebauungsplan vor. Ausgleichsmaßnahmen für die Landschaft

⁴ Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein: Empfehlungen für den Ausgleich von Knicks, Kiel, 01. Februar 2008

müssen den Landschaftsbildtyp, in dem das Plangebiet liegt, berücksichtigen. Im vorgelegten Plan sind dies die Anlage von Knicks oder Reddern in den Grünflächen innerhalb des Plangebietes und die dadurch gewährleistete landschaftliche Einbindung.

- *Maßnahmen zur Umweltüberwachung*

Die Gemeinde Oststeinbek sieht als Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen die Auswertung von Hinweisen der zuständigen Behörden und eine Ortsbegehung nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans vor. Die Gemeinde wird nach der ersten vorgesehenen Überprüfung entscheiden, ob ein weiteres Monitoring durchgeführt wird.

Artenschutz

Im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen wurde eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt, die Anlage zum Umweltbericht dieses Bebauungsplanes ist. Insbesondere wurde die Artengruppen Fledermäuse, gehölzbrütende und Offenland-Vogelarten sowie die Haselmaus betrachtet.

Hinsichtlich der Artengruppe der Fledermäuse wurde eine Bestandserhebung durchgeführt, der zufolge 3 Fledermausarten im und beim Plangebiet ihre Jagdräume haben; Quartier-nachweise gab es nicht.

Im Ergebnis der Analyse der Vorkommen, der zu erwartenden Beeinträchtigungen und der Bewertung aus artenschutzrechtlicher Sicht kommt die Artenschutzprüfung zu dem Schluss, dass für die überwiegende Anzahl von potentiell relevanten Arten kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand vorliegt.

Nicht ausgeschlossen werden konnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Haselmaus sowie für die Offenlandbrüter Rebhuhn, Wachtel und Schafstelze. Zur Vorbereitung der Baugenehmigung werden für diese 4 Arten in der Kartiersaison 2010 Bestandsaufnahmen durchgeführt.

Die spezielle Artenschutzprüfung legt dar, dass auf Grund des überwiegenden öffentlichen Interesses, auf Grund der fehlenden Alternativen und auf Grund der nicht zu prognostizierenden Verschlechterung des Erhaltungszustandes die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 45 (7) BNatSchG gegeben sind.

Zur Vorbereitung der Baugenehmigung werden in der Kartiersaison 2010 Bestandserhebungen zur Haselmaus und zu den Offenlandbrütern vorgenommen.

5.6 Belange der verkehrlichen Erschließung

Im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung⁵ durchgeführt, in der überprüft wurde, ob die aus dem Plangebiet zu erwartenden zusätzlichen Verkehre, überlagert mit dem allgemeinen Verkehrsaufkommen, im angrenzenden Straßennetz leistungsgerecht abgewickelt werden können.

Die Untersuchungen bauen auf vorliegenden Verkehrsdaten für die Knotenpunkte Willinghusener Weg/ Gewerbering und Willinghusener Weg/ Möllner Landstraße/ Oststeinbeker Weg/ Glinder Straße auf. Für die L 94, Glinder Straße/ Möllner Landstraße liegen zusätzlich Daten aus den regelmäßig im Abstand von 5 Jahren stattfindenden Bundesverkehrswegezählungen vor.

⁵ Verkehrstechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 37, Gemeinde Oststeinbek, Büro- und Verwaltungszentrum am Willinghusener Weg, Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, 31.05.2009

Die Glinder Straße weist westlich des Willinghusener Weges aktuell eine Verkehrsbelastung von 25.519 Kfz/ Tag auf. Die Möllner Landstraße ist östlich des Willinghusener Weges mit 21.266 Kfz/ Tag belastet. Auf dem Willinghusener Weg fahren im Bereich der geplanten Anbindung des Plangebietes unter Einbeziehung der seit 2002 umgesetzten Entwicklungen 5.860 Kfz/ Tag. Nördlich der L 94 fahren auf dem Willinghusener Weg 17.985 Kfz/ Tag.

Verkehrszuwächse resultieren in den nächsten Jahren gemäß vorliegenden Prognosegrundlagen nahezu ausschließlich aus Neuansiedlungen bzw. städtebaulichen Entwicklungen. Aufgrund aktueller Entwicklungen im Mobilitäts- und Verkehrsverhalten ist u.a. aufgrund der Benzinpreisentwicklung eher von stagnierenden bzw. rückläufigen Verkehrsmengen auszugehen. Unter Einbeziehung von im Umfeld von Oststeinbek zu erwartenden Siedlungsentwicklungen wird daher für den verwendeten Prognosehorizont 2020/ 25 in Bezug auf die Datenbasis 2007 ein maximaler Verkehrszuwachs von rd. 5 % zur Hochrechnung des allgemeinen Verkehrsaufkommens berücksichtigt. Dieser wird zur sicheren Seite auch auf die der Bemessung zugrundezulegenden Verkehrsbelastungen der maximalen Hauptverkehrszeiten angewendet.

Für eine Abschätzung der sich zukünftig einstellenden Verkehrssituation wurde in der Untersuchung das durch die im Büro- und Verwaltungszentrum insgesamt vorgesehenen rd. 2.000 Arbeitsplätze hervorgerufene Verkehrsaufkommen ermittelt. Basis war im 1. Bauabschnitt die Schaffung von ca. 1.300 Arbeitsplätzen, im 2. Bauabschnitt ca. 650 Arbeitsplätzen sowie im 3. Bauabschnitt ca. 50 Arbeitsplätzen. Da der 1. und 3. Bauabschnitt nahezu zeitgleich realisiert werden sollen, wurden diese für die Prognose zusammen betrachtet.

Die geplante Verdichtung der an den Querweg angrenzenden Wohnbebauung wurde im Rahmen der Untersuchung vernachlässigt, da die aus der geringen Anzahl von Wohneinheiten zu erwartenden Neuverkehre in den angrenzenden Wohnstraßen störungsfrei mit abgewickelt werden können.

Die Nutzung der einzelnen Verkehrsmittel wurde aus einer Mitarbeiterbefragung bei einem repräsentativen Büro in nahezu identischer Lage abgeleitet. Für das Plangebiet ist gemäß Gutachtern von rd. 85 % Pkw-Nutzern und etwa 15 % nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern (Bus bzw. Rad) auszugehen.

Folgende Ansätze wurden verwendet:

Büro-/ Verwaltungsflächen:

- Beschäftigtenanzahl gem. Planvorgaben
80 % Anwesenheitsquote,
2,5 Wege pro Tag und Beschäftigten, 85 % MIV-Anteil, Besetzungsgrad 1,1,
- 0,8 Besucherwege/ Beschäftigtem + Tag, 90 % Pkw-Anteil, 1,1 Personen/ Fz,
- 0,01 Wege im Lieferverkehr/ Beschäftigtem und Tag,
- Morgenspitzenstunde: Zufluss 25 %/ Abfluss 5 % von Kfz/ 24h+Richtung,
- Nachmittagsspitzenstunde: Zufluss 5 %/ Abfluss 20 % von Kfz/ 24h+Richtung.

Für das Gesamtgebiet inklusive Anliefer- und Entsorgungsverkehre ergibt sich eine Verkehrserzeugung von insgesamt rd. 4.300 Kfz-Fahrten pro Tag im Querschnitt (1.+3. BA: 2.900 Kfz-Fahrten/ Tag, 2. BA: 1.400 Kfz-Fahrten/ Tag).

In den Spitzenstunden sind folgende Neuverkehre zu erwarten:

- Morgenspitzenstunde 542 Kfz/h Zufluss, 108 Kfz/h Abfluss
- Nachmittagsspitzenstunde 108 Kfz/h Zufluss, 434 Kfz/h Abfluss

Die Verteilung der ermittelten Neuverkehre erfolgt auf Basis einer Mitarbeiterbefragung bei einem repräsentativen Büro in nahezu identischer Lage. Die motorisierten Verkehrsteilnehmer verteilen sich wie folgt auf die möglichen Fahrrichtungen:

- 65 % in bzw. aus Richtung Autobahn,
- 15 % in bzw. aus Richtung Oststeinbek,
- 7 % in bzw. aus Richtung Möllner Landstraße West/ Hamburg,
- 13 % in bzw. aus Richtung Öjendorfer Park,

Leistungsfähigkeitsberechnungen wurden für die maßgebenden Spitzenstunden für die Knotenpunkte Willinghusener Weg/ Anbindung Erschließung Plangebiet und Willinghusener Weg/ Möllner Landstraße/ Oststeinbeker Weg/ Glinder Straße auf Basis des HBS 01/ 05 [8] durchgeführt.

Willinghusener Weg/ Anbindung Erschließung Plangebiet

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf dem Willinghusener Weg beträgt 50 km/h. Für den Nachweis wurde der künftige Zustand mit Linksabbiegefahrstreifen (Aufstellfläche für 3 Fahrzeuge) sowie Einbiegefahrstreifen (Aufstellfläche für 4 Kfz) berücksichtigt. Die in den Berechnungen berücksichtigte Aufstellfläche für 1 Kfz im Rechtsabbieger resultiert aus der für den ÖPNV erforderlichen Aufweitung des Kreuzungsbereiches.

In der Morgenspitzenstunde sind die Gesamtbelastungen geringer und die Neuverkehre treten in erster Linie im verkehrstechnisch unkritischen Rechtsabbieger auf, so dass dieser Leistungsnachweis nicht erforderlich ist. Die Simulationsergebnisse zeigen, dass in der maßgebenden Nachmittagsspitzenstunde unter Einbeziehung des 1. und 3. Bauabschnittes keine verkehrstechnischen Leistungsdefizite auftreten. Die mittlere Wartezeit des ungünstigsten Stromes (Linkseinbieger in den Willinghusener Weg) beträgt 43 Sekunden (Wartezeit ergibt sich aus der während der Simulation aufgezeichneten Verlustzeit abzüglich Zeitverluste aus Brems- und Beschleunigungsvorgängen, im Durchschnitt etwa 8 sec).

Insgesamt ist der Knotenpunkt in der prognostizierten Nachmittagsspitzenstunde gemäß HBS mit der Qualitätsstufe D („noch stabiler Verkehrszustand“) zu bewerten. Für den Endzustand mit Realisierung aller drei Bauabschnitte ist der Knotenpunkt Willinghusener Weg/ Einmündung B-Plan zu signalisieren.

Für die Gestaltung dieses Knotenpunktes werden Flächen der Flurstücke 30/1 (17,75m²) und 32/17 (9,7 m²) der Flur 1 Gemarkung Oststeinbek benötigt. Das Flurstück 30/1 wird zur Zeit landwirtschaftlich und das Flurstück 32/17 gewerblich genutzt. Die Festsetzung der Verkehrsflächen wurde geprüft. Die derzeitigen Nutzungen werden nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 37 auf den verbleibenden Flurstücken weiterhin stattfinden.

Die Festsetzung ist in Bezug auf die Größe der Gesamtfläche der Flurstücke 30/1 und 32/17 verhältnismäßig. Die Flurstücke werden nur geringfügig durch die Festsetzung des Bebauungsplanes berührt. Die Verkehrsfläche ist geeignet, da durch die geringfügige Inanspruchnahme der beiden Teilflächen eine verkehrsgerechte und sichere Ausgestaltung der Anbindung möglich ist.

Willinghusener Weg/ Möllner Landstraße/ Glinder Straße

Der Knotenpunkt Willinghusener Weg/ Möllner Landstraße/ Oststeinbeker Weg/ Glinder Straße ist im Bestand signalisiert. Auf Basis der aktuell geschalteten Signalunterlagen [9] wurde die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes mit dem Programm LISA+ überprüft.

Mit geringfügigen Anpassungen/ Verschiebungen der vorhandenen Freigabezeiten können die künftig nach Umsetzung aller im Rahmenplan vorgesehenen Nutzungen zu erwartenden

Spitzenstundenbelastungen am Knotenpunkt Willinghusener Weg/ Möllner Landstraße/ Oststeinbeker Weg/ Glinder Straße leistungsgerecht abgewickelt werden.

Gemäß HBS ist der Knotenpunkt in die Qualitätsstufe D („noch stabiler Verkehrszustand, spürbare Wartezeiten“) einzustufen. Dies resultiert aus der Bewertung für den doppelten Linksabbieger zum Gewerbegebiet. Alle anderen Verkehrsströme weisen eine z.T. deutlich bessere Qualität des Verkehrsflusses auf. Durch eine verkehrsabhängige Steuerung kann auf den jeweiligen Bedarf der einzelnen Ströme reagiert werden, so dass die Leistungsfähigkeit eines Knotenpunktes in der Realität höher ist, als mit dem aktuell zur Überprüfung verwendeten Festzeitprogramm.

Zusätzliche bauliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.7 Belange der Oberflächenentwässerung

Für das Bebauungsplangebiet wurde auf Basis des städtebaulichen Konzeptes ein Entwässerungskonzept⁶ erarbeitet, das folgende Aussagen trifft:

Oberflächenentwässerung

Ein Anschluss des Bebauungsplangebietes an das Regenwasserkanalnetz der Gemeinde Oststeinbek ist wegen fehlender Kapazitäten und Belegenheit des Systems nicht ohne umfangreiche Erweiterung des Kanalnetzes umzusetzen.

Es ist geplant, das anfallende Oberflächenwasser auf dem Flurstück 83/1 zur Versickerung zu bringen. Hierfür bedarf es allerdings noch einer Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang gemäß §§ 7, 8 der Abwassersatzung des Zweckverbandes Südstormarn, die nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist. Die tatbestandlichen Voraussetzungen des Befreiungstatbestandes liegen vor, so dass der Plangeber von einer Befreiung ausgeht.

Eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwassermengen ist in weiten Teilen des Plangebietes nach den derzeitigen Informationen über den Baugrund des Baugebietes nicht möglich. In der konzeptionell für die Versickerung vorgesehene Fläche östlich des Barsbütteler Weges steht nach vorliegenden Informationen versickerungsfähige Sande an.

Auf Grundlage dieser genannten Randbedingungen wird ein Entwässerungskonzept mit einer oberflächennahen Ableitung und Versickerung des Regenwassers vorgeschlagen. Aufgrund der Geländeneigung der Versickerungsfläche ist die weitere Vorflut für einen Notüberlauf bei Regenereignissen oberhalb der Bemessungsgrenze in Richtung Hegengraben sicherzustellen.

Um die anfallenden Oberflächenwassermengen möglichst gering zu halten, ist auf einen sensiblen Umgang mit versiegelten Flächen zu achten. Dazu wird eine teilweise Befestigung der Oberflächen der PKW-Stellplätze mit Rasengitter- oder Rasenfugensteinen vorgeschlagen. Die Fahrgassen sollten eine Verbundpflasterung erhalten. Die Nebenflächen sollten, soweit wie möglich, ohne Befestigung oder bei Erfordernis mit offenporiger Befestigung belegt werden (wassergebundenen Wege, Holzterrassen mit Kiesbett etc.).

Die Ableitung des Dachflächenwassers sollte über eine Unterdruckentwässerung jeweils in Richtung Osten konzentriert werden. Unterhalb der Fahrgassen und Wege erfolgt die Re-

⁶ Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 37, Gemeinde Oststeinbek, Büro- und Verwaltungszentrum am Willinghusener Weg, Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, 10. Juni 2009

genwasserableitung über flach verlegte Rohrrigolensysteme, welche trotz der mangelnden Versickerungseigenschaft des Bodens zu einer Reduzierung der abzuleitenden Wassermengen beitragen. Zwischen den Stellplätzen und Fahrgassen übernehmen Mulden/Rigolensysteme die Fassung und den Transport des Wassers.

In der Peripherie der Bebauung ist ein Grabensystem mit teils trocken angelegten Transportgräben und Kleingewässern mit ständigem Wasserspiegel geplant. Diese Gräben sammeln das anfallende Regenwasser aus den Fahrgassen, Stellplätzen und Dachflächen und führen es einem Durchlass an der nordöstlichen Grundstücksseite unterhalb des Barsbütteler Weges zu.

Von dort gelangt das Wasser in die anschließende Versickerungsfläche (Flurst. 83/1). Damit bei Starkregen das anfallende Wasser vor der Versickerung zwischengespeichert werden kann, ist die Fläche mit kaskadenartigen Becken mit Tiefen von 0,80 – 1,0 m auszubilden. Das Becken erhält einen Notüberlauf in Richtung Hegengraben im Osten der Fläche. Damit jedoch auch bei Katastrophenregen keine weitere hydraulische Belastung des Forellenbaches erfolgt, wird vorgeschlagen, die Fläche unmittelbar am Hegengraben zur gezielten Verneßung herzurichten.

Das im westlichen Teil des Sondergebietes SO 2 anfallende Niederschlagswasser wird in einem nördlich der privaten Erschließungsstraße geplanten Regenrückhaltebecken gesammelt und über eine parallel zum Willinghusener Weg verlaufende Leitung ebenfalls der Versickerungsfläche (Flurst. 83/1) zugeführt.

Sollte der südliche Teil des Sondergebietes (SO 2) zu einem späteren Zeitpunkt unabhängig vom Vorhaben im Sondergebiet SO 1 genutzt werden, so ist über die Ableitung der anfallenden Oberflächenwassermengen aus dem Sondergebiet SO 2 eine vertragliche Regelung hinsichtlich der Anschlussmöglichkeiten an das Oberflächenentwässerungssystem im Sondergebiet SO 1 zu treffen. Der Bebauungsplan setzt zu Gunsten des Eigentümers der Flächen im Sondergebiet SO2 und zu Lasten des Eigentümers der Flächen im Sondergebiet SO1 ein Leitungsrecht mit Anschluss an das Flurstück 83/1 Flur 2 Gemarkung Oststeinbek (Versickerungsbecken) fest. Die dingliche Sicherung dieses Rechts erfolgt anderweitig.

Die Oberflächenentwässerung des am südlichen Rand der Erschließung gelegenen allgemeinen Wohngebiets (WA) wird an die vorhandene Ortskanalisation Oststeinbeks im Querweg angeschlossen. Die Einleitmenge und gegebenenfalls Rückhaltemaßnahmen werden im Rahmen der Beantragung der Grundstücksentwässerung mit dem Zweckverband Südstormarn abgestimmt.

Schmutzwasser

Für die Ableitung des Schmutzwassers steht in unmittelbarer Nähe kein Anschluss an einen Freigefällekanal zur Verfügung. In der Straße Barsbütteler Weg verläuft jedoch eine Druckrohrleitung aus dem öffentlichen Schmutzwasserpumpwerk Am Knick. Mit einer privaten Schmutzwasserpumpstation ist ein Anschluss an diese Druckrohrleitung möglich.

Aufgrund der geplanten Mitarbeiteranzahl von rd. 2.000 nach Fertigstellung aller Bauabschnitte stößt die hydraulische Leistungsfähigkeit der weiteren Vorflut an ihre Grenzen. Daher wird empfohlen, die private Schmutzwasserpumpstation mit dem öffentlichen Schmutzwasserpumpwerk Am Knick derart zu koppeln, dass in der morgendlichen Spitzenstunde kein Parallelbetrieb möglich ist. Die Steuerung beider Pumpwerke ist derart aufeinander abzustimmen, dass die Volumina beider Pumpensümpfe optimal ausgenutzt werden.

Zur Sicherstellung der abwassertechnischen Belange des überplanten Bereichs wird der Erschließer mit dem Zweckverband Südstormarn rechtzeitig einen Vertrag abschließen, der die zeitnahe Umsetzung der abwassertechnischen Planungen sicherstellt.

Die Schmutzwasserableitung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) erfolgt durch einen Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation im Querweg.

5.8 Belange des Schutzes vor schädlichen Umwelteinflüssen

Die in der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 37 ermittelten Verkehrsdaten sind als Basis in die ebenfalls durchgeführten lärmtechnischen Berechnungen⁷ eingeflossen.

In der Bestandssituation ist die Wohnnachbarschaft zum Bebauungsplan Nr. 37 durch die bestehenden Gewerbebetriebe nördlich des Willinghusener Weges vorbelastet. Der Gewerbelärm aus den Gewerbegebieten überschreitet schon heute in den reinen Wohngebieten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 50 dB(A) tags um etwa 1 dB(A).

Mit Realisierung des B-Planes Nr. 37 vermindern sich die Gewerbelärmimmissionen im reinen Wohngebiet geringfügig um etwa 0,5dB(A). Grund für die Verringerung ist die Abschirmung durch die geplanten Bürobauten, die eine Erhöhung durch den Lärm aus dem Plangebiet aufwiegt.

Zwar wird an den baulichen Anlagen in dem Sondergebiet, die als Büros oder zu Wohnzwecken genutzt werden, der Lärm insgesamt höher, doch bleiben die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) eingehalten.

Die Geräuschimmissionsprognose zeigt, dass in der Nachbarschaft zum Plangebiet das Relevanzkriterium nach Nr. 4.2 c) der TA Lärm eingehalten wird. Die Lärmpegel aus einem simulierten Betrieb auf Basis des Funktionsplanes mit nachstehend genannten Lärmschutzmaßnahmen unterschreiten an allen Immissionsorten die Richtwerte der TA Lärm um mehr als 6 dB(A). Der Betrieb ist damit verträglich mit den Nutzungen der Nachbarschaft.

Folgende Lärmschutzmaßnahmen werden vorgeschlagen:

- Anlieferungsstation verschieben, Anlieferung sowie Be- und Entladung zwischen 6 Uhr bis 22 Uhr,
- Begrenzung der TGA-Anlagen je nach Standort auf einen Schalleistungspegel von 65 - 80 dB(A),
- Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,50 m über Gelände um den Parkplatz im 2. Bauabschnitt (ist als Sichtschutz ohnehin erforderlich, durch Geländemodellierung eingrünbar),
- vor 6 Uhr keine Zufahrt zum Parkplatz im 2. Bauabschnitt,
- Gebäude im 3. Bauabschnitt im Querriegel an der südlichen Grundstücksgrenze anordnen, Parkplatz entsprechend nach Norden ausrichten.

Aus schalltechnischer Sicht zeigt die Geräuschprognose auf Basis des Funktionsplanes, dass die Ausweisung von Sondergebieten mit den vorgesehenen Nutzungen möglich ist. Aus

⁷ Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 37, Gemeinde Oststeinbek, Büro- und Verwaltungszentrum am Willinghusener Weg, Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, Mai 2009

schalltechnischer Sicht können die Lärmschutzmaßnahmen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bestimmt werden⁸.

Innerhalb des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete aus dem plangegebenen Gewerbelärm von den Gewerbegebieten nördlich des Willinghusener Weges eingehalten. Einer Nutzung als Büros steht der Immissionsschutz nicht entgegen.

In Bezug auf den Verkehrslärm ist an keinem Immissionsort in der Nachbarschaft die Erhöhung des Verkehrslärms bei Verwirklichung des B-Planes erheblich. Die Steigerung beträgt höchstens 0,6dB(A).

Zwar sind in den Wohngebieten außerhalb des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten, doch ist die Überschreitung auch ohne Durchführung des B-Planes 37 schon heute vorhanden. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70/ 60 dB(A) tag/ nacht jedoch wird an keinem Immissionsort erreicht.

5.9 Planerische Konfliktbewältigung außerhalb des Bebauungsplanes

5.9.1 Vertragliche Regelungen

Die Nutzung der Wege im Grünzug innerhalb des Plangebietes durch die Öffentlichkeit wird bis zum Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Oststeinbek und dem Grundeigentümer der Flächen entsprechend geregelt.

Darüber hinaus werden die externen Ausgleichsmaßnahmen vertraglich gesichert. Die Kompensation wird im Flächenpool Trenthorst der Ausgleichsagentur (Stiftung Naturschutz des Landes Schleswig-Holstein) durchgeführt. Die Stiftung Naturschutz bleibt Eigentümerin der Flächen und wird sämtliche Maßnahmen vom Grunderwerb über die fachlichen Entwicklungsmaßnahmen und Monitoring bis zur dauerhaften Verwaltung der Projektflächen übernehmen. Die Übernahme der Kompensationsverpflichtung ist durch einen Gestattungsvertrag geregelt.

Des Weiteren sind vertragliche Regelungen hinsichtlich der Erschließung des Flurstückes Nr. 28 Flur 2 Gemarkung Oststeinbek notwendig. Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind zwischen den Grundstückseigentümern auch vertragliche Regelungen hinsichtlich der dinglichen Absicherung erforderlich.

5.9.2 Regelungen in nachfolgenden Verfahren

Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sind die aus schalltechnischer Sicht im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen, die sich nicht planungsrechtlich festsetzen lassen, zu regeln bzw. zu beauftragen. Dies betrifft die folgenden Punkte:

- Verortung der Anlieferungsstation und Beschränkung der Be- und Entladungen auf den Zeit zwischen 6 und 22 Uhr,

⁸ vgl. hierzu Ziffer 5.9.2 „Regelungen in nachfolgenden Verfahren“

- Begrenzung der Schalleistungspegel der Anlagen für technische Gebäudeausrüstung (TGA) je nach Standort auf einen Wert von 65 - 80 dB(A) entsprechend der Vorgaben der Schalltechnischen Untersuchung,
- Regelungen, dass vor 6 Uhr keine Zufahrten zu Stellplätzen innerhalb des Sondergebietes SO 2 (südlicher und westlicher Planbereich) erfolgen können,

Für die weiteren in der Schalltechnischen Untersuchung genannten Lärmschutzmaßnahmen

- Lärmschutzwall mit einer Höhe von 1,50 m über Gelände um den Parkplatz im 2. Bauabschnitt (ist als Sichtschutz ohnehin erforderlich, durch Geländemodellierung eingrünbar),

sowie

- Anordnung der Gebäude innerhalb des westlichen Baufeldes des Sondergebietes SO 2 als Querriegel an der südlichen Grundstücksgrenze, Stellplatzfläche entsprechend nach Norden ausrichten

bietet das Baugesetzbuch rechtliche Möglichkeiten für eine Festsetzung im Bebauungsplan, die bei der Aufstellung des Bebauungsplan angewendet worden sind⁹.

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO

6.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 11 (2) BauNVO

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 war als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Mit der ausschließlichen Zulassung von Büro-, und Verwaltungsnutzungen wäre jedoch die allgemeine Zweckbestimmung von Gewerbegebieten gemäß BauNVO nicht gewährleistet gewesen. Um auf der planungsrechtlichen sicheren Seite zu sein, hat die Gemeinde Oststeinbek sich entschieden, im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes die zur Entwicklung des Büro und Verwaltungsstandortes vorgesehenen Bauflächen als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro und Verwaltung“ auf Basis des § 11 (2) BauNVO festzusetzen. Mit dieser Zweckbestimmung wird sicher gestellt, dass nur solche Vorhaben realisiert werden können, die auch Gegenstand der unterschiedlichen Untersuchungen zur Verträglichkeit des geplanten Vorhabens im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens waren.

Zulässig in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind die folgenden Nutzungen:

- Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Betriebskindergarten,
- Einrichtungen zur Versorgung der Mitarbeiter, wie z.B. Kantine, Cafeteria, Kiosk,

⁹ vgl. Ziff. 6.12 „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“

- betriebsinterne Wellness-Einrichtungen, wie z.B. Solarien, Massagepraxen, Gymnastikangebote.

Die Aufzählung der o. g. Nutzungen ist erforderlich, weil der Katalog des § 11 BauNVO keine weiteren Zulässigkeiten regelt.

Die zusätzlich zur Hauptnutzung zulässigen Einrichtungen sind bei einem Vorhaben dieser Art und Größenordnung notwendige infrastrukturelle Einrichtungen, um die „Versorgung“ der Belegschaft zu ermöglichen. Die untergeordneten Einrichtungen werden nur in baulich-räumlichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung errichtet.

Im Südwesten des Geltungsbereiches wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind dort nur die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen. Damit soll erreicht werden, dass, wie auch offensichtlich in den benachbarten Wohngebieten, keine ausnahmsweise zulässigen Nutzungen existieren sollen. Großflächige Entwicklungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen, aber auch andere nicht störende gewerbliche Einrichtungen und Hotels sind aufgrund ihrer städtebaulichen und verkehrlichen Wirkungen hier auch zukünftig nicht gewünscht.

Andererseits ist auch keine reine Wohnnutzung in Form eines Reinen Wohngebietes gewünscht. Die planungsrechtliche Nachbarschaft ist geprägt durch Reine Wohngebiete. Diese älteren Bebauungspläne haben in der Vergangenheit dazu beigetragen, dass außer Wohnen nichts zulässig war, auch keine aus Sicht der Gemeinde die Wohngebiete ergänzenden sozialen Nutzungen. Es sollen neben den Wohngebäuden deshalb gerade Anlagen für soziale Zwecke in diesem Gebiet untergebracht werden können.

Mit der Realisierung dieses Baugebietes wird die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich abgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Als Maß der baulichen Nutzung für die Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vorgesehen, was bedeutet, dass 80 % der Grundstücksflächen überbaut werden dürfen. Dies entspricht der Obergrenze der Grundflächenzahl für Sonstige Sondergebiete gemäß § 17 (1) BauNVO. Der Flächenbedarf ergibt sich in erster Linie aus der Anlage von Stellplatzflächen.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht der im östlich angrenzenden Wohngebiet typischen Grundstücksausnutzung, die im geplanten Wohngebiet ebenfalls Anwendung finden soll.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Als Bauweise für die Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO 2 wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf hiernach 50 Meter bei Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes überschreiten. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die konzeptionell vorgesehenen Nutzflächen realisieren zu können.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, dass in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser mit einem Gebäude zulässig sind. Damit soll sicher ge-

stellt werden, dass sich die dort künftig mögliche Bebauung dem Bestand des östlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereiches anpasst.

Der westlich vorhandene Geschosswohnungsbau soll auf Grund der hohen Dichte und der damit verbundenen Verkehrsbelastung und der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nicht weiter entwickelt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Entsprechend des zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeptes werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass sich drei Baufelder innerhalb der Sonstigen Sondergebiete ergeben. Davon befindet sich ein Baufeld nördlich der das Plangebiet des ost-westlich querenden Knicks und zwei Baufelder südlich davon.

6.4 Mindestgrundstücksgröße

§ 9 (1) 3 BauGB

Um sicher zu stellen, dass in der zukünftigen Gebietsentwicklung des Allgemeinen Wohngebietes eine aufgelockerte Bebauung stattfindet, wird festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet WA Baugrundstücke eine Mindestgröße von 500 m² nicht unterschreiten dürfen. Diese Festsetzung korrespondiert mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,3), der Bauweise (nur Einzelhäuser mit einem Gebäude) und der Begrenzung der Wohneinheiten. Durch kleinere Grundstückgrößen würde eine städtebauliche Dichte entstehen, die u.a. zu einer nicht gewünschten verkehrlichen Belastung der vorhandenen Wohnbebauung führen würde.

6.5 Höchstzahl der Wohnungen in Gebäuden

§ 9 (1) 6 BauGB

Neben der Festsetzung einer Einzelhausbebauung und den Mindestgrundstücksgrößen im Allgemeinen Wohngebiet wird zur Gewährleistung der Maßstäblichkeit festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet WA pro Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind.

Die Begrenzung der Wohnungen pro Gebäude soll ebenfalls eine unerwünschte Nachverdichtung im geplanten Allgemeinen Wohngebiet verhindern.

6.6 Anzahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 18 u. 20 BauNVO

Im Rahmen der Abwägung der durch die Öffentlichkeit vorgetragenen Einwendungen bezüglich der planungsrechtlich möglichen Höhenentwicklung innerhalb des Sondergebietes wurde die maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im nördlichen Bereich von V auf IV zulässige Geschosse und im südlichen Bereich von III auf II zulässige Vollgeschosse reduziert.

Durch die Abstufung der zulässigen Geschossigkeit zur südlich angrenzenden Wohnbebauung im Zusammenhang mit der Abstandssicherung mittels des festgesetzten Grünzuges wird eine städtebaulichen Struktur geschaffen, die eine verträgliche Nachbarschaft zwischen dem geplanten Vorhaben und der Wohnnachbarschaft sicherstellt.

Die Begrifflichkeit des Vollgeschosses wird auf Ebene der Landesbauordnung (LBO) des Landes Schleswig-Holstein definiert. Daraus ergibt sich, dass zu der maximal zulässigen An-

zahl von Vollgeschosse nur dann ein weiteres Geschoss entstehen kann, wenn dies weniger als $\frac{3}{4}$ Grundfläche der darunter befindlichen Geschosse einnimmt.

Für das allgemeine Wohngebiet wird dementsprechend I Vollgeschoss als zulässig festgesetzt.

Neben der maximalen Anzahl von Vollgeschossen werden auch die maximalen Höhen von baulichen Anlagen festgesetzt. Für das Sondergebiet SO 1 im Norden des Plangebietes wird eine maximale Gebäudeoberkante von 49 m ü. NN und im östlichen Bereich (SO 1*) von 46 m ü. NN festgesetzt. Für das Sondergebiet SO 2 im Süden und Westen des Plangebietes wird eine maximale Gebäudeoberkante von 41 m ü. NN und im südöstlichen Bereich (SO 2*) von 39 m ü. NN festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird eine maximale Gebäudeoberkante von 38 m ü. NN festgesetzt.

In Bezug auf die bestehenden Geländehöhen im Plangebiet zwischen rd. 27 bis 28,5 m über NN, ergeben sich die im mittleren Bereich der Baugebiete folgende Gebäudehöhen:

SO 1	rund 22 Meter
SO 1*	rund 19 Meter
SO 2	rund 13,5 Meter
SO 2*	rund 11 Meter
WA	rund 9,5 Meter

Für untergeordnete Bauteile und Technikaufbauten darf innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2 die festgesetzte maximale bauliche Höhe um 2,50 Meter auf bis zu 10 % der überbaubaren Grundstücksflächen überschritten werden. Auf diese Art und Weise sollen die bei Bürogebäuden erforderlichen Technikaufbauten realisiert werden können.

6.7 Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB

Der Willinghusener Weg wird in einem Teilstück im zukünftigen Bereich der Anbindung des Plangebietes als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, um die Erschließung planungsrechtlich abzusichern. Die Festsetzung des kurzen Abschnittes des Barsbütteler Weges als öffentliche Verkehrsfläche ergibt sich aus dem Erfordernis eines zusammenhängenden Geltungsbereiches mit der östlich des Barsbütteler Weges befindlichen Teilfläche des Plangebietes. Für eine verkehrsgerechte Gestaltung des Knotenpunktes werden geringe Flächen der Flurstücke 30/1 und 32/17 der Flur 1 Gemarkung Oststeinbek benötigt¹⁰.

Der im Bestand als Fuß- und Radweg genutzte Redder in Verlängerung des Willinghusener Weges wird planungsrechtlich durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gesichert. Es ist beabsichtigt, dass der Fuß- und Radweg auch von landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen sowie als Feuerwehr- und Rettungsweg genutzt werden darf. Diese Regelung wird die Gemeinde durch eine entsprechende Beschilderung nach Straßenverkehrsordnung treffen.

Die Verkehrsflächen zur unmittelbaren Erschließung des Büro- und Verwaltungsstandort werden als private Verkehrsflächen festgesetzt. Die vorgesehene ÖPNV-Erschließung aus bzw. in Richtung U-Bahn-Haltestelle Steinfurther Allee erfolgt ebenfalls ausschließlich über

¹⁰ vgl. auch Ziff. 5.6 „Belange der verkehrlichen Erschließung“

diese Anbindung. Die für Busse erforderliche Wendemöglichkeit wird mit dem im Plangebiet vorgesehenen, mittig begrünten Kreisverkehrsplatz mit einem Radius von 16,50 Metern sichergestellt. Im Bereich der privaten Verkehrsfläche werden auch die Bushaltstellen für Ankunft und Abfahrt organisiert werden.

Die Feinerschließung der Stellplätze innerhalb der Sondergebiete wird nicht auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt und kann auf den bebaubaren, den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den für Stellplätze festzusetzenden Flächen erfolgen.

In Verlängerung des Querweges wird eine 9 Meter breite öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen, die das Allgemeine Wohngebiet erschließt. Eine Anbindung des übrigen Plangebietes an diese Straße oder eine Verbindung vom Querweg zum Hamburger Kamp ist ausgeschlossen. Die Verkehrsfläche endet in einem Wendekreisplatz mit einem Radius von 11 Metern, der somit ausreichend für Müllabfuhr und Feuerwehr konzipiert ist.

6.8 Stellplätze

§ 9 (1) 4 BauGB

Stellplätze sind sowohl auf den nicht überbaubaren als auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Wo Stellplätze gemäß dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Nutzungskonzept zusammenhängend vorgesehen sind, werden diese als Stellplatzflächen im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Für die Stellplätze, die randlich zu dem Grünzug entstehen sollen, wird festgesetzt, dass diese in wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen sind (siehe Pkt. 6.10). Dies soll die Bodenversiegelung minimieren und im Zusammenhang mit Festsetzungen zu Stellplatzbegrünungen einen Übergang zum Grünzug schaffen. Dem dient auch die textliche Festsetzung des dort anzuwendenden Schlüssels ‚Anzahl Stellplätze/Baumpflanzungen‘, der dort niedriger ist als auf den übrigen Stellplatzflächen (siehe Pkt. 6.13).

Der rechnerische Nachweis des erforderlichen Stellplatzbedarfes erfolgt auf der späteren Ebene der Baugenehmigungsebene.

Auf Basis des, dem Entwurf des Bebauungsplanes zu Grunde liegenden aktuellen Nutzungskonzeptes, ergibt sich rechnerisch ein Stellplatzbedarf zwischen 766 und 957 Pkw-Stellplätzen, wovon ca. 20 % für Besucher vorzusehen sind. In der verkehrstechnischen Untersuchung wird, um auf der sicheren Seite zu liegen, die Errichtung von 1.100 Stellplätzen vorgeschlagen. Dies Anzahl ist innerhalb des Plangebiet umsetzbar.

6.9 Private Grünflächen

(§ 9 [1] 15 BauGB)

Der zur Eingrünung der Sondergebietsflächen und zur Abgrenzung zwischen den Sondergebietsflächen und den südlich und östlich des Plangebietes bestehenden Wohngebieten verlaufende Grünzug wird als private Grünfläche festgesetzt. In den privaten Grünfläche östlich und südlich der Sondergebiete ist außerhalb der Anpflanzflächen die Anlage von Wegen, von Gräben und Rückhaltegewässern zulässig. In den übrigen Bereichen ist eine extensiv genutzte Wiesenlandschaft zu entwickeln und zu bewirtschaften.

Diese Flächen sollen, wie auch die Fläche östlich des Barsbütteler Weges im Eigentum des Investors bleiben, da in diesem Bereich private Anlagen zur Entwässerung geplant sind. Die Nutzung der in dieser Fläche geplanten Wege für die Öffentlichkeit wird vertraglich geregelt.

In der privaten Grünfläche östlich des Barsbütteler Weges ist die Anlage eines Versickerungsbereiches zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung herzustellen.

Die anzulegenden Gräben und Rückhaltegewässer sowie die Bereiche für die Versickerung des Oberflächenwassers sind mit wechselnden Böschungsneigungen herzustellen. Die nicht unmittelbar für die Oberflächenentwässerung benötigten Randbereiche sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

6.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

Erhalt von Knicks

Die unmittelbar westlich des Barsbütteler Weges, unmittelbar südlich des Willinghusener Weges und die beiden innerhalb des Plangebiets verlaufenden Knicks mit ihren Gehölzbeständen werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Um die Sondergebiete SO 1 und SO 2 erschließen zu können, müssen diese an drei Stellen unterbrochen werden. Zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes im Süden des Plangebietes ist randlich des dortigen Knicks eine weitere Unterbrechung erforderlich.

Es wird daher festgesetzt, dass die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Knicks dauerhaft zu erhalten sind. Die „Empfehlungen für den Ausgleich von Knicks“ (MLUR, 01. Februar 2008) sind dabei zu berücksichtigen. Der Ausgleich dieser Unterbrechungen wird ebenfalls textlich festgesetzt.

In den Knicks beidseitig des Willinghusener Weges und westlich des Barsbütteler Weges sind im Abstand von 25 m Nisthilfen (Niströhren, Nistkästen o. ä.) für Haselmäuse anzubringen. Die Bereitstellung von Nisthilfen ist eine vorgezogene Maßnahme zum Artenschutz.

Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen

Die in der Planzeichnung symbolisch mit Baumreihen gekennzeichneten Stellplätze sind wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zu errichten. Hierzu sind Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen oder Spurenbefestigungen zulässig.

Naturnahe Gestaltung der Versickerungsfläche

Die festgesetzte **Versickerungsfläche VF** ist mit wechselnden, vorzugsweise geringen Böschungsneigungen herzustellen, um das Gewässer für Flora und Fauna aufzuwerten. Die Randbereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die nicht für die Versickerung benötigten Randflächen sind mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Die Böschungsneigung des Grabens soll das Verhältnis von 1:1,5 nicht unterschreiten. Auf mindestens 20 % der sich ergebenden Böschungslängen soll eine Böschungsneigung zwischen 1:2 bis 1:3 hergestellt werden.

Auch die geplante Versickerungsfläche soll Böschungsneigungen von unter 1:2 nicht aufweisen. Die Böschungsneigung soll das Verhältnis von 1:2 nicht unterschreiten. Auf mindestens

20 % der sich ergebenden Böschungslängen soll eine Böschungsneigung zwischen 1:2 bis 1:3 hergestellt werden.

6.11 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 (1) 21 BauGB)

Für die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes SO2 wird zu Lasten der Flurstücke 30/5 und 27 der Flur 2 Gemarkung Oststeinbek ein 6,50 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit Anschluss an die Willinghusener Weg zu Gunsten des Eigentümers des Flurstückes Nr. 28 Flur 2 Gemarkung Oststeinbek festgesetzt.

Für die Oberflächenentwässerung wird zudem das Flurstück 27 Flur 2 Gemarkung Oststeinbek innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit einem 4,00 m breiten Leitungsrecht mit Anschluss an das Flurstück 83/1 Flur 2 Gemarkung Oststeinbek (Versickerungsbecken) zu Gunsten des Eigentümers des Flurstückes Nr. 28 Flur 2 Gemarkung Oststeinbek belastet.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird ein Geh-, Fahr- und das Leitungsrecht (GFL) festgesetzt. Diese Rechte erstrecken sich auch über die zur Erschließung des Wohngebietes erforderliche private Verkehrsfläche, bis zur öffentlichen Verkehrsfläche (Wendehammer am Ende des Querweges). Das Gehrecht besteht zu Gunsten der Allgemeinheit, das Fahrrecht besteht zu Gunsten der Nutzer des Allgemeinen Wohngebietes und das Leitungsrecht besteht zu Gunsten der Ver- und Versorgungsunternehmen.

6.12 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bebauungsplan werden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aktiver Schallschutz:

Im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass zum Schutz der südlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete, die Errichtung einer 1,50 m hohen Lärmschutzwand entlang der zum Grünzug orientierten Stellplatzflächen erforderlich ist. Darüber hinaus wurde empfohlen die Gebäude innerhalb des westlichen Baufeldes des Sondergebietes SO 2 als Querriegel an der südlichen Grundstücksgrenze anzuordnen und die Stellplatzfläche entsprechend nach Norden auszurichten.

Im Bebauungsplan wird die zuletzt genannte Maßnahme nicht umgesetzt. Stattdessen werden im Bebauungsplan über die gesamte Länge der Sondergebiete im Süden und im Osten bis auf Höhe des Gebäudes Barsbütteler Weg 30 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine mindestens 1,5 m hohe Lärmschutzanlage zu errichten. Die Anlage soll als Wall ausgeführt werden. Der Wall dient darüber hinaus auch als Sichtschutz vor jahreszeitlich bedingten Lichtmissionen an- und abfahrender Pkw.

Ferner wird festgesetzt, dass von der Errichtung einer Lärmschutzanlage ausnahmsweise abgesehen werden kann, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass aufgrund der beabsichtigten Bauungen die Lärmschutzanlage nicht notwendig ist oder der Lärm- und Lichtschutz anderweitig sichergestellt werden kann.

Dieses wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Nebenbestimmung zum Tragen kommen.

Passiver Schallschutz:

In der Schalltechnischen Untersuchung wurde ferner festgestellt, dass aufgrund des Straßenverkehrslärms in einem kleinen Teilbereich des Sondergebietes SO 2, der dem Willinghusener Weg am nächsten gelegen ist, zur Sicherstellung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinflüssen auf die im Plangebiet zulässigen Nutzungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Anforderungen des baulichen Schallschutzes an Gebäuden ergeben sich bezüglich des Schutzes gegen Außenlärm aus der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).

Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm wird der in der Planzeichnung dargestellte Lärmpegelbereich nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Nov. 1989) festgesetzt. Der genannte Lärmpegelbereich entspricht folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R_{w,res}$	
	dB(A)	Wohnräume	Büroräume ²⁾
		[dB(A)]	
IV	66 – 70	40	35

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Von der vorgenannten Festsetzung kann gemäß § 31 BauGB abgewichen werden, wenn im Rahmen eines schallschutzgutachterlichen Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

6.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) 25 a BauGB

Anlage von Knicks und Reddern:

In der Fläche zum Anpflanzen am nördlichen Rand des Sondergebietes SO 1 und den Anpflanzflächen A 1 zwischen den randlichen Stellplatzflächen und den östlich angrenzenden Grünflächen sowie am östlichen Rand der Versickerungsfläche sind Knicks neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die „Empfehlungen für den Ausgleich von Knicks“ (MLUR, 01. Februar 2008) sind dabei zu berücksichtigen.

Innerhalb der Anpflanzflächen A 2 sind standortgerechte und heimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze (Anpflanzfläche A 3) ist ein Redder neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieses Redders ist die Anlage eines Fußweges zulässig. Die am Südrand des Plangebietes vorhandenen Einzelgehölze sind zu integrieren.

Innerhalb der Anpflanzflächen A 4 sind standortgerechte und heimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzabstände zwischen Sträuchern betragen 1,5 x 1,5 m, Bäume sind in Abständen von 10 m zu setzen.

Die zeichnerisch festgesetzte Anpflanzflächen A 5 ist randlich einreihig mit standortgerechten und heimischen Bäumen zu bepflanzen. Die Bäume sind in Abständen von 10 m zu setzen. Es werden Gehölzarten der Pflanzliste 1 empfohlen. Die Restfläche ist mit Landschaftsrasen zu begrünen. Die Anlage von naturnah gestalteten Bereichen für die Versickerung von Oberflächenwasser ist zulässig.

Für die Anlage der Knicks und des Redders sowie für die Anpflanzfläche A 4 und die Anpflanzflächen A 5 geeignete Gehölzarten sind überwiegend:

Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Sandbirke	(<i>Betula pendula</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Zitterpappel	(<i>Populus tremula</i>)

In geringeren Anteilen sind geeignet:

Brombeere	(<i>Rubus div. spec.</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Rotbuche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus div. spec.</i>)
Wildapfel	(<i>Malus communis</i>)
Wildbirne	(<i>Pyrus pyrastrer</i>)

Bei der Anlage von Knicks und Gehölzreihen sind Unterbrechungen für querende Fußwegeverbindungen zulässig. In dem anzulegenden Redder sind Fußwegeverbindungen zulässig.

Anpflanzung von Bäumen auf den Stellplatzflächen:

Auf den Stellplatzanlagen, die sich südlich und östlich randlich des Grünzuges befinden, und die in der Planzeichnung mit einer symbolischen Anordnung anzupflanzender Bäume gekennzeichnet sind, ist für je 6 Stellplätze 1 standortgerechter und heimischer Laubbaum (Pflanzqualität StU 16/18 cm) zu pflanzen und zu unterhalten; Ausfälle sind zu ersetzen.

Auf den übrigen Stellplatzanlagen ist für je 10 Stellplätze 1 standortgerechter und heimischer Laubbaum (Pflanzqualität StU 12/14 cm) zu pflanzen und zu unterhalten; Ausfälle sind zu ersetzen. Geeignete Arten sind:

Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)

Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
Stieleiche	(Quercus robur)

6.14 Erhalt von Bäumen

§ 9 (1) 25 b BauGB

Die in der Planzeichnung mit dem entsprechenden Planzeichen zum Erhalt festgesetzt Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume bilden im Zusammenhang mit den zu erhaltenden Knicks und dem Redder das Grundgerüst der Freiraumstruktur und dienen als Lebensräume für Fauna und Flora.

6.15 Zuordnungsfestsetzungen

§ 9 (1a) BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf den Grundstücken auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind oder an anderer Stelle im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt werden.

Die Gemeinde macht von dieser Festsetzungsmöglichkeit dahingehend Gebrauch, dass sie den Geltungsbereich in verschiedene Abschnitte gliedert und eine Zuordnung zwischen den einzelnen Bauabschnitten und den im Bauabschnitt gelegenen privaten Grünflächen festsetzt.

Für die einzelnen Abschnitte ergeben sich folgende Zuordnungen:

Eingriffe in Abschnitt A auf der Fläche Flurstück 27 tlw., Flur 2, Gemarkung Oststeinbek, sind auf der Fläche A 1 tlw., A 5 und Private Grünfläche (PG), tlw., Gemarkung Oststeinbek, Flur 2, Flurstück 27 tlw. und Flurstück 30/5 tlw. auszugleichen.

Eingriffe in Abschnitt B auf der Fläche Flurstück 30/5 tlw. und 97/77 tlw., Flur 2, Gemarkung Oststeinbek sind auf der Fläche A 1 tlw., A 2 tlw. und PG tlw., Gemarkung Oststeinbek, Flur 2, Flurstück 97/77 tlw. und Flurstück 30/5 tlw. auszugleichen.

Eingriffe in Abschnitt C auf der Fläche Flurstück 28 tlw., Flur 2, Gemarkung Oststeinbek, sind auf der Fläche A 2 tlw., A 3, A 4 und PG tlw., Gemarkung Oststeinbek, Flur 2, Flurstück 28 tlw. und 96/77 tlw. auszugleichen.

Die darüber hinaus erforderlichen Ausgleichsflächen werden extern im Flächenpool Trenthorst angelegt. Das betrifft auch den Eingriffsbereich im Abschnitt D. Der Flächenpool wird von der Stiftung Naturschutz betrieben. Die Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein ist eine öffentliche Stiftung, so dass hierdurch die Garantie für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen gegeben ist. Die vertragliche Verpflichtung des Gestattungsvertrages führt zu der Durchführung der gesamten Ausgleichsmaßnahme in Trenthorst, so dass es bei Realisierung nur des ersten Bauabschnittes zu einer Übererfüllung von Ausgleichsmaßnahmen käme.

Die Flächen des Kompensationspools werden gemäß Satzung der Stiftung Naturschutz naturschutzfachlich entwickelt und darüber hinaus als Ökokonto gemäß § 12 (6) LNatSchG entwickelt. Die Stiftung übernimmt die Durchführung aller naturschutzfachlichen Planungen, Maßnahmen, Monitoring und die dauerhafte Verwaltung.

6.16 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes soll im Zuge der weiteren angemessenen Ortsbildpflege die ortsübliche und ortsbildprägende Dachlandschaft in Form von geneigten Dächern als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden.

Die Neigung der Dächer auf den Gebäuden wird entsprechend dem östlich des Plangebietes angrenzenden Erscheinungsbild angepasst. Damit wird die stadtgestalterische Kontinuität auch weiterhin fortgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nur Dachneigungen von 20 Grad und mehr zulässig.

Von der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 sind Dächer von Nebenanlagen, Anbauten und überdachte Terrassen ausgenommen.

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung beruht auf § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009 (Gl.-Nr.: 2130-14).

6.17 Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

7. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN		
Plangebiet Gesamt		133.191 m²
SO – Sondergebiete, davon		77024 m ²
Überbaubare Grundstücksfläche	40792 m ²	
Stellplätze	23631 m ²	
wasserdurchlässig	15286 m ²	
sonstige	8345 m ²	
Anpflanzungen	2928 m ²	
WA – Allgemeines Wohngebiet		3565 m ²
Private Grünflächen, davon		29973 m ²
Flächen zum Anpflanzen	5915 m ²	
Maßnahmenfläche	3718 m ²	
Fläche für Extensivnutzung	20340 m ²	
Öffentliche Grünfläche		2227 m ²
Versickerungsfläche, davon		13425 m ²
Anpflanzung	562 m ²	
Verkehrsflächen, öffentlich, davon		4374 m ²
Fuß- und Radweg	1713 m ²	
Verkehrsflächen, privat		2603 m ²

8. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466),
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S.58);
4. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 S. 2542); am 01.03.2010 in Kraft getreten