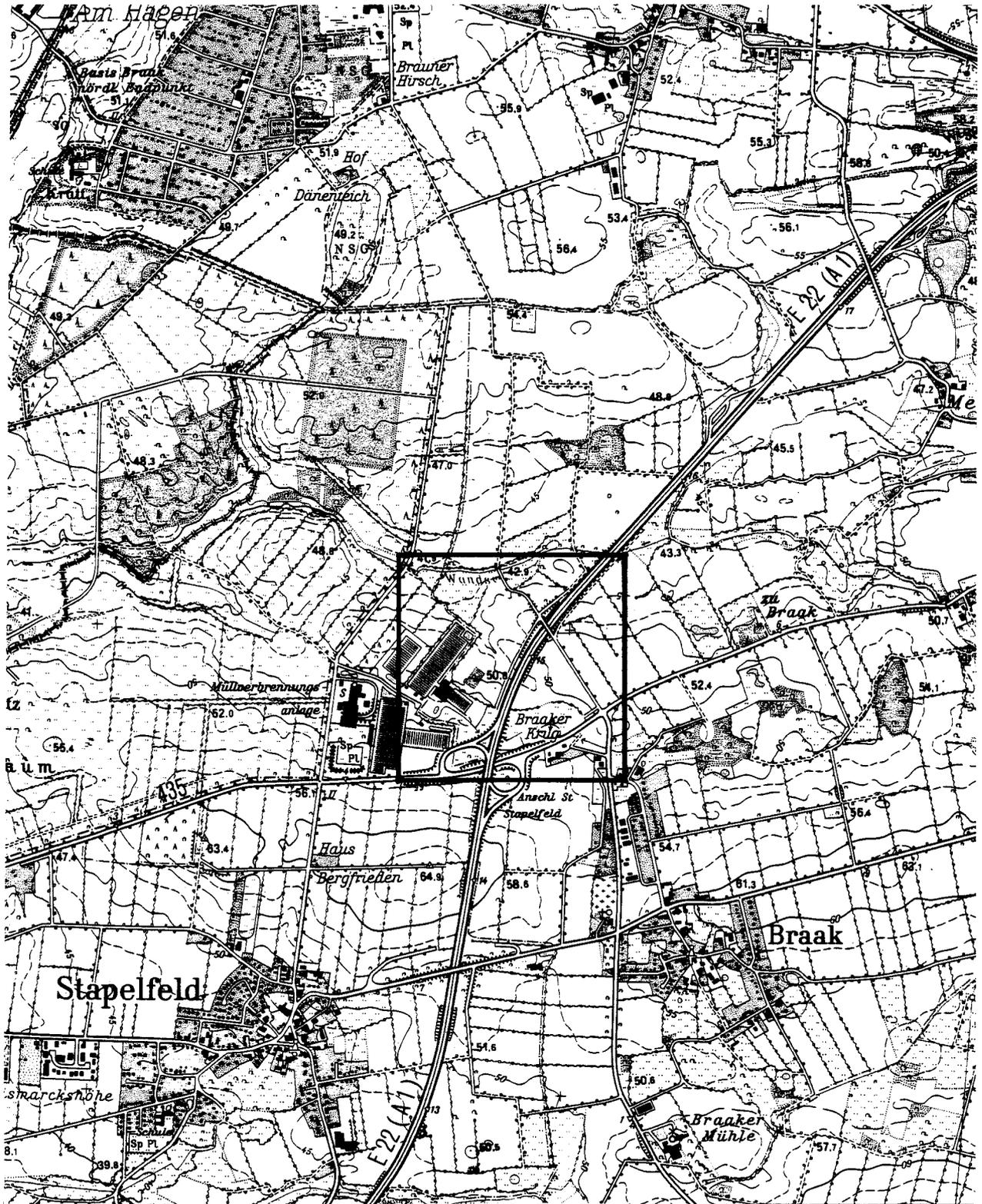


Gebiet: Östlich der Gemeindegrenze Stapelfeld/Braak, nördlich des Meindorfer Amtsweges
und der MVA, östlich des Ahrensburger Weges und südlich der Wandse

BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Raumordnung und Landesplanung
- c. Plangebiet
- d. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege
- c. Immissionen
- d. Verkehrliche Erschließung
- e. Altlasten

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Die Gewerbeflächenausweisung ist als gemeinsame Konzeption beider Gemeinden zu verstehen. Insbesondere die Erschließungsmaßnahmen sind nur gemeinsam sinnvoll anzulegen. Zum besseren Verständnis der Planung sind auf der Planunterlage die Planinhalte des Bauleitplanes der Nachbargemeinde dargestellt. In der Begründung werden zum Teil Aussagen gemacht, die die Nachbargemeinde betreffen.

Die Gemeinden Stapelfeld und Braak haben die Ausweisung eines gemeinsamen Gewerbegebietes nördlich der MVA beschlossen. Die Gemeinden sehen, auch nach Erörterungen mit der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn, erheblichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen. Besonderes Ziel ist dabei, die Nutzung der anfallenden Abwärme der MVA zu verbessern. Diese Planung entspricht den Zielvorstellungen des Entwicklungsgutachten Süd-Stormarn-Hamburg. Das Entwicklungsgutachten sieht im Bereich der MVA Stapelfeld auf Stapelfelder und Braaker Gemeindegebiet Gewerbeflächenausweisungen vor. Danach sind gewerbliche Entwicklungen in Zusammenhang mit dem Standort der Müllverbrennungsanlage denkbar.

Hinzu kommt die Situation der ansässigen großflächigen Erwerbsgärtnerei, die ihren Betrieb zum 31.12.1995 eingestellt hat. Die Betriebsflächen von rund 8 ha befinden sich ungefähr je zur Hälfte auf Stapelfelder und auf Braaker Gemeindegebiet. Etwa 5 ha waren davon mit Gewächshäusern bzw. Betriebsgebäuden überbaut. Die übrigen Flächen sind weitgehend mit Pflaster bzw. Schlacke befestigt und wurden intensiv genutzt. Trotz umfangreicher Bemühungen ist es den Betreibern aufgrund der Wettbewerbssituation in der Gartenbaubranche nicht gelungen, eine Folgenutzung für die bestehenden Einrichtungen zu finden. Die Flächen sind deshalb in die gemeindlichen Planungen einbezogen und als Gewerbeflächen festgesetzt worden. Die Glashäuser sind abgebaut und veräußert.

b. Raumordnung und Landesplanung

Nach der regionalplanerischen Einstufung liegen die Gemeinden Braak und Stapelfeld im Ordnungsraum um Hamburg innerhalb des Achsenzwischenraumes. Stapelfeld sind die Hauptfunktion Wohnen und die Nebenfunktionen Sonder- sowie Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zugeordnet. Braak besitzt die Hauptfunktion Gewerbe und Dienstleistungen und die Nebenfunktion Agrar.

Gemäß Ziffer 4.5.3 Abs. 2 des Regionalplanes kommt für die Gemeinde Stapelfeld eine zusätzliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben nur in Betracht, wenn diese für ihre Produktion ganzjährig Prozeßwärme aus der MVA benötigen und / oder auf eine unmittelbare räumliche Zusammenarbeit mit der MVA insbesondere bei der Wiederverwertung von Abfall angewiesen sind. Außerdem müssen die Betriebe mit dem Charakter des Achsenzwischenraumes zu vereinbaren sein.

Nach dem Fortschreibungsentwurf zum Regionalplan ist die Gemeinde Stapelfeld, wie bisher dem Nahbereich Ahrensburg zugeordnet. Unter Hinweis auf Ziffer 5.6.3 aaO. kommt in der Gemeinde Stapelfeld „als Standort der Müllverbrennungsanlage (MVA) eine zusätzliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben in Betracht, wenn diese Prozeßwärme aus der MVA abnehmen oder auf die Zusammenarbeit angewiesen sind. Dem sich hieraus ergebenden zusätzlichen Wohnbedarf ist durch Ausweisung von Wohnbauflächen Rechnung zu tragen.“ Die Gemeinde

Braak geht davon aus, daß diese Aussagen auch für ihre Flächenanteile westlich der BAB A1 zutreffen.

Nach den vorgenommenen Abstimmungen mit der Landesplanungsbehörde und dem Planungsamt des Kreises Stormarn gehen die Gemeinden davon aus, daß die gemeinsame Gewerbegebietplanung den Zielen der Landesplanung und Raumordnung nicht widerspricht.

c. Plangebiet

Das Plangebiet stellt sich bereits zum großen Teil als genutzte Fläche dar. Das Gelände der ehem. Erwerbsgärtnerei ist durch bauliche Anlagen weitgehend versiegelt. Die übrigen Flächen werden, mit Ausnahme einer kleinen Waldfläche, intensiv landwirtschaftlich (ackerbaulich) genutzt. Der Bebauungsplan umfaßt folgendes Gebiet:

**Westlich der Bundesautobahn A1, nördlich des Meiendorfer Amtsweges
und der MVA, östlich des Ahrensburger Weges und südlich der Wandse
sowie die Anbindung östlich der Autobahn zur B 435**

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	Gewässerverlauf der Wandse und Wegegrenzen des Weges zwischen B 435 in Richtung Ahrensburg
im Osten:	westliche Straßenbegrenzungslinie der BAB A 1
im Süden:	Gemeindegrenze zwischen Braak und Stapelfeld
im Westen:	Gemeindegrenze zwischen Braak und Stapelfeld.

Der Bebauungsplan setzt sich aus den folgenden Flächenanteilen zusammen:

Gewerbegebiet neu (netto)	12,0 ha
Grünfläche	1,2 ha
Verkehrsflächen	2,3 ha
Waldflächen	0,4 ha
Flächen für die Entsorgung (RRB)	0,7 ha
Flächen für Maßnahmen	4,5 ha
<hr/>	
Plangebietsgröße	21,1 ha

d. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Braak stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft und eine kleinere Waldfläche dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu genügen, wird im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Entsprechend der Vorgaben der Landesplanung und des Entwicklungsgutachtens sind spezielle Regelungen im Rahmen der verbindlichen Planung und bei der Ansiedlung der Betriebe und der Bebauung vorgesehen:

- Nutzung der Abwärme der MVA
- Gliederung der Gebiete nach Art der zulässigen Nutzung sowie nach Art der Betriebe und Anlagen und deren Eigenschaften (Förderung von Einrichtungen zur Verwertung von Abfallstoffen und Produktionsbetrieben, Einschränkungen für Dienstleistungen und Ausschluß von Einzelhandelseinrichtungen)
- Anforderungen an ökologisches Bauen (Flächenversiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung)
- Abstufung des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude
- Erhalt des Talraumes der Wandse
- dichte Eingrünung zur Landschaft und zur Autobahn
- zusätzliche Fuß- und Radwege nach Stapelfeld und Braak
- ÖPNV-Anbindung

Die getroffenen Regelungen entsprechen diesen Zielvorstellungen weitgehend. Soweit die bauleitplanerischen Instrumente begrenzt sind, werden zusätzliche Vereinbarungen im Rahmen der Grundstücksvergabe vorgenommen.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den beabsichtigten Nutzungen Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO sollen zum Schutz der angrenzenden wertvollen Landschaftsbestandteile wegen der dort zulässigen erheblich belästigenden Gewerbebetrieben nicht entstehen.

Die Realisierung eines Gewerbegebietes an diesem von der Ortslage abgesetzten Standort in unmittelbare Nähe zur MVA erfordert bestimmte Anforderungen an die Art der Nutzungen. Eine Verbesserung der Abwärmennutzung der MVA, die Förderung von Einrichtungen zur Verwertung von Abfallstoffen und die Bereitstellung von Flächen für Produktionsbetriebe, die ggf. auch Prozesswärme verwenden können wird angestrebt. Diesen Vorgaben soll mit den getroffenen detaillierten Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung Rechnung getragen werden.

Zur Unterstützung der o. g. Forderungen sind zunächst die sonst allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (z. B. Dienstleistungsbetriebe) werden auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit beschränkt. Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausnahmen sind lediglich in Verbindung mit hergestellten oder bearbeiteten Produkten (z. B. Tischlerei - Stuhlverkauf; Kfz-Werkstatt - Fahrzeugverkauf) sowie als Versandhandel zulässig gemäß § 1 (5) u. (9) BauNVO. Diese Regelungen tragen dem besonderen Charakter des Gewerbegebietes an diesem Standort Rechnung. Gewerbegebiete mit einer derart günstigen verkehrlichen Erschließung in direkter Nähe zu einer Autobahnabfahrt sind besonderem Druck ausgesetzt für Nutzungen (z. B. Einzelhandelsbetriebe, großflächige Sportbetriebe, Vergnügungsstätten) mit überregionaler Bedeutung und Auswirkung. Gerade solche Betriebe mit ihrem enormen Flächenbedarf würden jedoch die Ansiedlung anderer produzierender Betriebe (die ggf. den Standort der MVA benötigen) beschränken. Außerdem sind verbraucherorientierte Nutzungen in abgesetzter Lage zur Ortschaft ortsplanerisch nicht sinnvoll.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt durch die WAS und ist nur mit Zustimmung der Gemeinden Stapelfeld und Braak möglich. Dadurch wird eine sinnvolle Steuerung der Betriebsansiedlung erreicht. Berücksichtigt werden vorrangig ortsansässige Betriebe mit Erweiterungsabsichten.

Die Planungsvorgabe der Nutzung der Abwärme der MVA wird durch die Festsetzung zum Ausschluß fossiler Brennstoffe (z. B. Erdöl, Kohle, Erdgas) zu Heizzwecken (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB) umgesetzt. Außerdem sollen mit den Erwerbern entsprechende privatrechtliche Verträge geschlossen werden. Da die Versorgung mit Fernwärme über die MVA sichergestellt werden kann, ist diese Maßnahme nicht nur aus ökologischen Gründen zur Vermeidung weiterer Luftschadstoffe im Rahmen eines vorbeugenden Umweltschutzes in diesem durch die MVA vorbelasteten Gebiet, sondern insbesondere auch volkswirtschaftlich sinnvoll, um die vorhandene Abwärme besser zu verwenden. Außerdem ist beabsichtigt, bei Bedarf Prozeßwärme an Betriebe mit entsprechendem Bedarf abzugeben, um die Nähe zur MVA optimal auszunutzen. Hier werden ebenfalls privatrechtliche Verträge geschlossen. Zum Zeitpunkt der Anzeige des Bebauungsplanes wird ein städtebaulicher Vertrag mit den angesprochenen Inhalten vorgelegt werden.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung gliedert das Gebiet dahingehend, daß zu den Randbereichen im Übergang zur freien Landschaft niedrigere Ausnutzungen sowohl bezüglich der Grund- und Geschoßflächenzahlen als auch insbesondere der Höhe der Gebäude festgesetzt werden.

Für die festgesetzten Grundflächenzahlen wird von den Möglichkeiten des § 16 (6) BauNVO Gebrauch gemacht, von dem festgesetzten Maß Ausnahmen nach Art und Umfang vorzusehen. Maximal zulässig ist eine GRZ entsprechend der Planzeichnung von 0,7 in den Randbereichen bzw. 0,8 in den übrigen Gebieten. Bei der Grundstücksteilung muß darauf geachtet werden, daß sich die festgesetzte GRZ auch realisieren läßt. In Teilbereichen z.B. bei Grundstücken mit Waldschutzstreifen wird das nur bei ausreichend groß geschnittenen Grundstücken möglich sein.

In den Randbereichen (GE 1) ist die Ausnutzung der festgesetzten GRZ an eine Dachbegrünung, bei einer Oberflächenversiegelung (soweit GRZ 0,5 überschritten wird) an eine zusätzliche Baumpflanzung gekoppelt. Diese Festsetzung dient einmal entsprechend § 8 des LNatSchG der Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft. Zum anderen wird dadurch eine attraktive Gestaltung und Durchgrünung des Plangebietes erreicht. Mit der festgesetzten Alternativlösung Dachbegrünung oder Baumpflanzung kann den unterschiedlichen betrieblichen Erfordernissen der Unternehmen Rechnung getragen werden. Dadurch erhöht sich auch die Akzeptanz grünordnerischer Festsetzungen. Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt mit dieser Festsetzung eine Vorgabe aus dem Entwicklungsgutachten Süd-Stormarn-Hamburg, welches für geplante Gewerbegebiete in Zuordnung zur MVA die Versickerung von Oberflächenwasser fordert.

Als Ergänzung des Maßes der baulichen Nutzung werden Gebäudehöhen festgesetzt. Zum Landschaftsraum werden die Höhen herabgezont. Für technische Anlagen wie Schornsteine, Lüftungsanlagen etc. sind Überschreitungen der festgesetzten Höhen zulässig. In den inneren Bereichen des gesamten Gebietes darf die dort festgesetzte Gebäudehöhe von max. 14 m auch für Produktions- bzw. Lagertechniken ausnahmsweise für einen Teil der bebauten Fläche um max. 3 m überschritten werden. Für die mit max. 10 m Gebäudehöhe festgesetzten Randbereiche ist diese Ausnahme nicht festgesetzt, um einer durch Anwendung der Ausnahmeregelung entstehenden Nivellierung der beabsichtigten Höhenstaffelung des Gebietes entgegenzuwirken. Auf Regelungen zur Geschoßigkeit wird verzichtet, da eine weitgehende Flexibilität an Gebäudenutzungen angestrebt wird.

Die festgesetzte abweichende Bauweise läßt Baukörperlängen von mehr als 50 m zu. Grundstücksbezogen können so längere Baukörper sinnvoll zur Abschirmung gegenüber der Autobahn angeordnet werden. Seitliche Grenzabstände sollen jedoch eingehalten werden, um die gewünschte gestalterische Gliederung des Gebietes in Verbindung mit der Festsetzung zur Bepflanzung der seitlichen Grundstücksgrenze zu unterstützen.

Mit der festgesetzten überbaubaren Fläche unter Berücksichtigung ausreichender Abstände zu den angrenzenden Knickschutzstreifen sowie zu den Verkehrsflächen kann zum einen der Verschattung und damit eine langfristige Schädigung der erhaltenen Knickschutzstreifen begegnet werden, zum anderen kann die Gestaltung des Straßenraumes unter Berücksichtigung der übrigen getroffenen Festsetzungen zur Vorgartenfläche gesichert werden.

Die Anzahl und Breite der Grundstückszufahrten wird begrenzt, um die Trennung zwischen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen deutlich zu markieren. Eine Mitnutzung der Fahrbahn ggf. zur Einfahrt in parallel aufgestellte Stellplatzanlagen oder zu Wendezwecken wirkt verkehrstechnisch und gestalterisch negativ und soll vermieden werden.

Zum Schutz der Knicks ist außerdem festgesetzt, daß Nebengebäude (Hochbauten) und Garagen in dem Streifen zwischen seitlicher Baugrenze und Knickschutzstreifen unzulässig sind. Diese Flächen können jedoch für Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (Tiefbauten) genutzt werden. In den Vorgartenbereichen sind wegen der gewünschten Straßenraumgestaltung Garagen und alle Nebenanlagen mit Ausnahme von Firmen und Hinweisschildern sowie kleinen Ausstellungsvitrinen unzulässig. Die Fläche vor den Gebäuden kann jedoch bis zu einem Drittel für Stellplätze genutzt werden, so daß individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bei der Grundstücksaufteilung verbleiben.

In den Bebauungsplan ist gemäß § 32 LWaldG ein 25 m breiter Waldschutzstreifen eingetragen. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb dieses Waldabstandes richtet sich nach dem Landeswaldgesetz. Innerhalb dieses Streifens sind insbesondere keine Lagerplätze mit brennbaren Materialien und Tankanlagen zulässig.

Das Gelände ist in einigen Bereichen bewegt. Die Höhenlinien sind im Plangebiet eingetragen. Um bei großflächigen Gebäuden weitreichende Aufschüttungen oder Abgrabungen zu vermeiden, erfolgt eine Festsetzung zur Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens. Bezugspunkt für die Höhe des Erdgeschoßfußbodens ist das mittlere gewachsene Geländeniveau. Bei bewegtem Gelände ist zwischen den Geländehöhen, die die Gebäudeumfassungswände berühren, ein Mittelwert zu bilden. Eine angemessene Sockelhöhe kann vorgesehen werden. Diese Festsetzung unterstützt neben der getroffenen Festsetzung zur Höhe der Gebäude die Einfügung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild. Die bestehende Geländebewegung kann so durch die unterschiedliche Höhenanordnung der Gebäude weiterhin nachempfunden werden.

Gestalterische Festsetzungen sind nur zu Werbeanlagen und zu Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen getroffen. Ausgeschlossen werden Werbeanlagen, die nicht in Bezug zum Betrieb stehen, um eine Überfrachtung des Gebietes mit einer Vielzahl ungeordneter Werbeanlagen zu vermeiden. Außerdem sind Werbeanlagen von der Höhe und auf Dächern beschränkt, um Fernwirkungen und unruhige Dachlandschaften zu vermeiden. Dem Schutz der angrenzenden wertvollen Landschaftsteile und der Verkehrssicherheit dient die Festsetzung zum Ausschluß von selbstleuchtender Werbung (Blendwirkung, Ablenkung) mit Ausrichtung zur freien Landschaft und zur BAB A1.

Die Festsetzung zur Höhe der Einfriedungen in den Vorgartenbereichen verbessert die Gestaltung der Straßenräume, da in den direkt angrenzenden Bereichen eine Vielzahl unterschiedlicher Zäune und anderer Einfriedungen mit wechselnden Höhen vermieden wird. Sicherheitszäune können entlang der vorderen Baugrenze sowie zu den übrigen Grundstücksgrenzen (außerhalb der Grünflächen - Knickschutzstreifen) gezogen werden, so daß dem Sicherheitsbedürfnis der Betriebe ausreichend Rechnung getragen wird.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 8 BNatSchG in Abhängigkeit von der Erheblichkeit und Nachhaltigkeit der baurechtlichen Änderungen zu berücksichtigen. Ein Eingriff ist also immer dann anzunehmen, wenn der neue B-Plan zu schwereren Beeinträchtigungen führt, als dies nach altem Planrecht zulässig wäre. Minimierungsregelungen und die Eingriffsbewertung erfolgen für die einzelnen betroffenen Schutzgüter Boden, Landschaftsbild, Wasser, Klima und Arten sowie Lebensgemeinschaften getrennt.

Für das Plangebiet wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme der Gehölze und der Topographie vorgenommen. Die für den Bebauungsplan relevanten Landschaftsbestandteile sowie die Höhenlinien sind in die Planzeichnung übernommen worden. Das Plangebiet wird zum wesentlichen Teil bereits intensiv genutzt. Die Anlagen und Einrichtungen sind zulässigerweise im Außenbereich als Anlagen in Verbindung mit der MVA bzw. nach den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 10 (großflächige Erwerbsgärtnerei) der Gemeinde Stapelfeld entstanden.

Die gesamte landschaftsökologische Begleitplanung von der Bestandsbeschreibung bis zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird detailliert in dem parallel zum B-Plan aufgestellten Grünordnungsplan (GOP) auf der Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 08.11.1994 von einem qualifizierten Landschaftsplaner (Büro Bielfeldt+Berg) vorgenommen. Der Grünordnungsplan kann neben der Begründung eingesehen werden.

Die Vegetations- und Biotopstruktur des geplanten Gewerbegebietes ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und durch gliedernde Knicks gekennzeichnet. In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich verschiedene ökologisch bedeutsame Elemente. Zu nennen sind hier das geplante Naturschutzgebiet Höltingbaum im Westen des Plangebietes, die Wandse-Niederung im Norden und die Braaker Au im Süden. Die Fließgewässer im Randbereich besitzen eine großräumige ökologische Verbundfunktion. Weitere charakterisierende Elemente sind ein altes Eichenwäldchen im östlichen Bereich (zwischen Erwerbsgärtnerei und BAB A1) sowie Gehölzbestand an den Fließgewässern. Die Knicks sind den für das Gebiet typischen Eichen-Birken-Knicks zuzuordnen. Gering zeigen sich auch die Grundwasserflurabstände, die teilweise nur 1 m unter Geländeoberkante liegen.

Der Landschaftsrahmenplan (Entwurf 1988) trifft für das Plangebiet keine Aussagen, der landschaftsökologische Beitrag zur Landschaftsrahmenplanung, die Karte „Entwicklungsräume für Vorrangflächen für den Naturschutz -Biotopverbundsystem-“ weist die Wandse als Nebenverbundachse im Biotopverbundsystem aus.

Das Entwicklungsgutachten Süd-Stormarn-Hamburg, das als Landschaftsplan anerkannt wird, trifft verschiedene Aussagen bezüglich der Berücksichtigung ökologischer Belange. Es wird auf Konfliktpotentiale im Zusammenhang mit einer möglichen Beeinträchtigung des Biotopver-

bunds (Wandse-Niederung) und Verlust von Kleinstrukturen hingewiesen. Planungsempfehlungen sind ein ausreichender Abstand nach Norden zur Wandse, eine landschaftsgerechte Einbindung des Gewerbegebietes insbesondere nach Norden und Westen sowie die vorrangige Prüfung der Wandse-Niederung für außerhalb der Baugebiete unterzubringende Ausgleichsflächen.

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz stellen die Knicks dar, die nach § 15b des LNatSchG geschützt sind und deren Zerstörung verboten ist. Ist eine Erhaltung ausnahmsweise nicht möglich, wird bei Zerstörung ein Ausgleich im Verhältnis 1:2 erforderlich, wobei eine Knickentfernung bei der Unteren Naturschutzbehörde genehmigungspflichtig ist. Die vorgesehene Knickentfernung in Teilbereichen ist mit der UNB abgestimmt. Entsprechende Genehmigungen werden eingeholt und Ersatzmaßnahmen durchgeführt. Aufgrund der entstehenden Beeinträchtigungen durch Lärm und Schadstoffe im Zuge der Anlage des Gewerbegebietes und dem daraus resultierenden Wertverlust für die Arten- und Lebensgemeinschaften wird auch bei Erhaltung der Knicks ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 erforderlich. Erhaltene Knicks dienen aber der Minderung des Eingriffs in das Landschafts- und Ortsbild.

Für die Bilanzierung des Schutzgutes Boden werden Grundflächenzahlen von 0,7 bis 0,8 festgesetzt, die auch durch Nutzungen gemäß § 19 (4) BauNVO (Stellplätze, Nebenanlagen etc.) nicht überschritten werden sollen. Exakte Flächenbilanzierungen sind im Grünordnungsplan, ausgewiesen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (u. a. Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhalte- und Klärbeckens, Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen/Dachbegrünung bei GRZ-Überschreitung und Zulässigkeit von Versickerungsmulden in den Knickschutzstreifen) kann ein Ausgleich der vorhabenbezogenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser erreicht werden. Für den Bereich Arten und Lebensgemeinschaften ist eine Minimierung teilweise durch den Erhalt von Knicks, der Ausweisung von Knickschutzstreifen und durch den Schutz des kleinen Eichenwäldchens gegeben.

Für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungsfunktion ist zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen eine landschaftsgerechte Wiederherstellung notwendig. Die geplante Erhaltung der im Gebiet liegenden Knicks trägt wesentlich zur Verminderung von Beeinträchtigungen bei. Randliche Begrünungsmaßnahmen in entsprechendem Umfang (z. B. breite Sukzessionsstreifen, die entsprechend den Aussagen des Grünordnungsplanes festgesetzt werden) sorgen für eine Einbindung des Gewerbegebietes.

Ein Ausgleich für das Schutzgut Boden kann grundsätzlich in Form einer Entsiegelung und Wiederherstellung von Bodenfunktionen erfolgen. Dieses ist innerhalb des Plangebietes jedoch nicht möglich. Im Runderlaß ist als Ausgleichsmaßnahme für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden die Entlassung einer Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung und deren Entwicklung zu einem naturbetonten Biotop vorgesehen.

Der erforderliche Ausgleichs- und Ersatzbedarf wird soweit möglich im Plangebiet festgesetzt. Dazu sind Flächen nördlich des Gewerbegebietes als Puffer zur Wandse enthalten. Diese ausgedehnte Fläche soll den Talraum sichern und der natürlichen Sukzession überlassen werden. Ein weiterer rd. 40 m breiter Streifen mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft parallel zur Autobahn wird mit einer dichten Anpflanzung vorgesehen.

Auch nach Ausschöpfung der innerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehenden Flächen sowie nach Berücksichtigung der vorgenommenen Minimierung kann ein vollständiger Ausgleich/Ersatz nicht festgesetzt werden. Im städtebaulich und naturräumlich zusammenhängenden Bereich des Gebietes stehen geeignete Flächen z. Z. nicht zur Verfügung. Im Bebauungsplan wird deshalb der realisierbare Ausgleich festgesetzt. Zusätzlich wird auf andere Flächen innerhalb der Gemeindegebiete zurückgegriffen, die zur Verfügung stehen und auf denen sinnvolle Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt werden können. Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind von der Lage und Größe sowie den getroffenen Maßnahmen im Grünordnungsplan enthalten. Eine Festsetzung und Zuordnung im Bebauungsplan wird nicht vorgesehen, da die Ausgleichsflächen von der WAS erworben und die Maßnahmen durch Selbstverpflichtung umgesetzt werden. Damit ist die Durchführung der Maßnahmen gesichert.

Grünordnerische Festsetzungen werden sowohl für das Plangebiet, als auch für die Maßnahmenflächen außerhalb des Plangebietes detailliert im Grünordnungsplan aufgeführt. Für das Plangebiet sind hiervon relevant:

- Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Knicks
- Bepflanzungsmaßnahmen auf den Grundstücken
- Fassadenbegrünung
- wasserdurchlässige Beläge
- Dachbegrünung bzw. zusätzliche Baumanpflanzungen und
- differenzierte Einzelmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen gem. Grünordnungsplan.

Im Bebauungsplan sind nicht nur Flächen und Standorte für Anpflanzungen festgesetzt, sondern analog zu den Ausführungen im Grünordnungsplan auch die zu verwendenden Arten und Größen. Diese Festsetzungen sind unter Berücksichtigung des § 1 (5) Nr. 4 BauGB für die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft und für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich. Die Festsetzung der Pflanzenarten erfolgt, um ein relativ einheitliches, mit dem Landschaftsraum harmonisierendes Ortsbild zu erreichen. Diese gewünschte optische Übereinstimmung der neuen Vegetationsbereiche mit den vorhandenen ist mit den Arten zu erreichen, die natürlicherweise an diesen Standorten vorkommen. Die Vorgabe der Pflanzqualitäten bzw. der Baumgrößen ist erforderlich, da mit Wuchshöhe und Kronenvolumen die Wirkung der Pflanzen steigt und somit eine schnellere Eingrünung der Bebauung erreicht wird. Damit trägt die Vorgabe der Baumgrößen erheblich zur Strukturierung und Gestaltung des Baugebietes bei.

Weitergehende Empfehlungen aus dem Grünordnungsplan sind Freiflächengestaltungspläne im Rahmen des Bauantrages und die Empfehlung, Keller nicht tiefer als 2,0 m unter Geländeoberkante auszubilden, um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden.

c. Immissionen

Das Plangebiet wird durch Lärmimmissionen von der Bundesautobahn und dem Betrieb der Müllverbrennungsanlage (MVA) berührt. In einer gutachterlichen Fachbetrachtung (Büro Masuch und Olbrisch, Oststeinbek) wird die Konfliktsituation untersucht. Dazu wurde die Belastung durch Verkehrslärm aufgrund der Prognosefrequenz auf der BAB A1 ermittelt und die immissionsrechtlichen Bestimmungen des Planfeststellungsbeschlusses aus dem Planfeststellungsbeschuß für die MVA aus dem Jahre 1976 auf die geplante Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet angewandt.

Bei der Betrachtung schutzwürdiger Nutzungen im Gewerbegebiet sind die betriebszugehörigen ausnahmsweise zulässigen Wohnungen zu beachten. Darüber hinaus sind auch für Arbeitsstätten (Büroräume) Regelungen getroffen worden. Weitere Arbeitsstätten wie Produktionshallen und Werkstätten sind nicht näher berücksichtigt worden, da hier überwiegend Arbeitslärm (z. B. Maschinen) eine Rolle spielt. Schutzbestimmungen über die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben zur Gestaltung von Arbeitsstätten erscheinen nicht erforderlich.

Lärmimmissionen der BAB A 1

Durch das Verkehrsaufkommen auf der Bundesautobahn A 1 (unter Berücksichtigung von Prognosebelastungen) ergibt sich aus den gutachterlichen Ausführungen, daß die Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1 (65 dB(A) tags/55 dB(A) nachts) um bis zu 6 dB(A) tags bzw. 11 dB(A) nachts überschritten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Wälle/Wände) scheiden aus Gründen der Verhältnismäßigkeit (Gewerbegebiet/lediglich ausnahmsweise zulässige betriebszugehörige Wohnungen) und der enormen wirtschaftlichen Aufwendungen aus.

Entlang der Autobahn wird die Wohnnutzung bis zu einer Tiefe von rd. 85 m ausgeschlossen. Diese Flächen können mit Produktions- und Lagergebäuden bebaut werden, die gleichzeitig schutzwürdigere Nutzungen (Büros, Wohnungen) vor Lärm abschirmen.

Als Grundrißgestaltung ist die Bestimmung aufgenommen, daß innerhalb des Bereiches zwischen 85m und 170m Abstandslinie zur Fahrbahnmitte der BAB Außenöffnungen (Fenster, Türen) von Schlaf- und Kinderzimmern von der Autobahn abgewandt auszurichten sind. Dies ermöglicht eine zweckmäßige Ausrichtung der Wohnräume nach Westen und Süden. Für Büroräume und schutzwürdige Arbeitsstätten erscheint solch eine Ausrichtung sinnvoll. Auch wenn aufgrund der abgestuften Schutzwürdigkeit eine entsprechende Festsetzung nicht aufgenommen wurde, wird eine entsprechende Ausrichtung empfohlen.

Daneben sind für die ermittelten und festgesetzten Lärmpegelbereiche Schalldämmmaße gem. DIN 4109 für Aussenbauteile festgesetzt worden.

Immissionen der MVA

Die Lärmbelastungen durch die südlich des Plangebietes liegende MVA wurden ebenfalls gutachterlich untersucht. Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind folgende Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten:

Innerhalb eines Radius von 265 m Abstand zum Emissionsort wird die Wohnnutzung ausgeschlossen. In einem Bereich zwischen 265 und 430 m Abstand zum Emissionsort wird für ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen eine Grundrißgestaltung mit Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmerfenstern zur MVA abgewandten Seite festgesetzt. Daneben sind für die ermittelten und festgesetzten Lärmpegelbereiche Schalldämmmaße gem. DIN 4109 für Aussenbauteile festgesetzt worden.

In einem Abstand über 430 m werden Regelungen aufgrund der Emissionen von der MVA nicht erforderlich.

Auf Anforderungen an Außenbauteile innerhalb des Lärmpegelbereiches III wird verzichtet, da die entsprechenden Beurteilungspegel bereits in einem Gewerbegebiet durch Gewerbelärm

zulässig sind. Der Lärmpegelbereich III von der MVA aus wird lediglich übernommen, da innerhalb dieses Bereiches Anforderungen an die Grundrißgestaltung gestellt werden. Generell einzuhalten sind im Lärmpegelbereich III Schalldämmmaße von Außenbauteilen von 35 dB(A) für Wohnräume und von 40 dB(A) für Büroräume.

Auf der nördlichen Seite der Erschließungsstraße berührt der 430 m Radius die überbaubare Fläche. Auf eine Festsetzung von Schutzvorkehrungen wird aufgrund der Geringfügigkeit (Überschreitung um 0,1 dB. verzichtet.

Die lärmtechnische Stellungnahme kann neben der Begründung eingesehen werden.

Die Immissionsbelastungen durch Luftschadstoffe werden in regelmäßigen Abständen gutachterlich untersucht. Aktuelle Untersuchungsergebnisse liegen zusätzlich im Rahmen des Ausarbeitungen zur Erweiterung der MVA vor. Unzumutbare Belastungen des Plangebietes durch Luftschadstoffe sind nicht zu erwarten. Gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse werden danach durch diese Immissionen der MVA nicht gefährdet.

d. Verkehrliche Erschließung

Das Gewerbegebiet ist mit Anbindung an die B 435 in direkter Nähe zur Autobahnabfahrt Stapelfeld der BAB A1 verkehrlich sehr gut erschlossen. Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Süden über den Meiendorfer Amtsweg und den Ahrensburger Weg auf Stapelfelder Gemeindegebiet an den Knotenpunkt Bundesstraße 435. Im Norden wird eine zusätzliche Anbindung über die bestehende Autobahnbrücke auf Braaker Gemeindegebiet an den Knotenpunkt B 435 / K 39 / K 96 vorgesehen. Diese Anbindung ist sinnvoll, um bei Störungen innerhalb des Gebietes Ausweichmöglichkeiten zu erhalten. Darüber hinaus werden die entstehenden Verkehrsbelastungen, insbesondere der Knotenpunkte, sinnvoll verteilt und eine bessere Abwicklung des Linksabbiegeverkehrs erreicht. Für den Meiendorfer Amtsweg, den Ahrensburger Weg und die Anbindung über die Autobahnbrücke zur B 435 sind Ausbauten der vorhandenen Querschnitte erforderlich. Die vorhandenen straßenbegleitenden Knicks können jedoch erhalten und stellenweise ergänzt werden.

Der vorgesehene Straßenausbau im Gebiet mit 6,50 m Fahrbahnbreite, beidseitig 2,50 m Parkstreifen mit Bäumen, 1,50 m Fußweg einseitig und 2,50 m Fuß- und Radweg für die Haupteerschließung gewährleistet einen reibungslosen Verkehrsablauf; die übrigen Stichstraßen sind einseitig mit einem Parkstreifen und 1,50 m breitem Fußweg versehen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen dienen der Durchgrünung des Gebietes und unterstützen die Leitfunktion der Erschließungsstraßen. Zwischen den Baumstandorten besteht Parkraum für zwei PKW oder einen Kleinlaster, die Abstellmöglichkeiten für Sattelzüge werden bewußt an drei Standorten entlang der Haupteerschließungsstraße konzentriert, um die gesamte Straßenraumgestaltung nicht unnötig durch längerfristig abgestellte Sattelaufleger zu stören, die dann außerdem die Parkmöglichkeiten für Besucher blockieren. Da im Zuge des erforderlichen Ausbaus des Meiendorfer Amtsweges die dort vorhandenen Parkmöglichkeiten künftig entfallen müssen, werden im Einfahrtbereich in das geplante Gewerbegebiet Parkstände in Senkrechtaufstellung angeboten. Insgesamt stehen im gesamten Gewerbegebiet ca. 130 Parkplätze zur Verfügung, die in Anbetracht des vorrangig beabsichtigten produzierenden Gewerbes anstelle von Büronutzungen und Dienstleistungen ausreichend sind.

Fußläufige Verbindungen werden vom Gewerbegebiet zum Ahrensburger Weg und nördlich der Gewerbeflächen parallel zur Wandse (Hauptwanderwegfunktion) geschaffen. Für das Gewerbegebiet wird eine Anbindung an den ÖPNV angestrebt. Entsprechende Verhandlungen mit den Verkehrsunternehmen werden geführt.

e. Altlasten

Bei der bisherigen gärtnerischen Nutzung der großflächigen Erwerbsgärtnerei wurden Düngemittel und begrenzt auch Schädlingsbekämpfungsmittel eingesetzt. Da der Pflanzenanbau ausschließlich in Topfpflanzen und zum größten Teil in geschlossenen Systemen (Flutanlagen) bewässert und gedüngt wurden, ist von dieser Nutzung lediglich mit geringen Bodenverunreinigungen auszugehen. Daneben sind eine Reihe von Flächen mit Schlacken aus der Müllverbrennung befestigt. Im Rahmen der Verkaufsverhandlungen ist ein detailliertes Gutachten zur Bodenbelastung (Chemisches Laboratorium Lübeck) ausgearbeitet worden. Entsprechend den Ergebnissen dieses Gutachtens sind bei fachgerechter Räumung des Grundstücks Gefährdungen nicht zu erwarten. Maßnahmen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

3. Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Konzeption als gemeinsames Gewerbegebiet wird die Ver- und Entsorgung des Gebietes von den Gemeinden Stapelfeld und Braak gemeinsam vorgenommen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des geplanten Baugebietes wird über die zentralen Einrichtungen der Gemeinden Stapelfeld und Braak sichergestellt.

Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung ist im nördlichen Bereich der Gewerbeflächen ein Regenrückhaltebecken mit Behandlungsanlage festgesetzt. Die Konzipierung dieses Rückhaltebeckens berücksichtigt die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum verzögerten Abfluß des Oberflächenwassers (Oberflächenversiegelung, textliche Festsetzung zur Grundflächenzahl). Mit diesen Maßnahmen kann eine Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt erreicht werden. Wo die Bodenschaffung eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglicht, sollte auf eine Versickerung an Ort und Stelle auf freiwilliger Basis hingewirkt werden. Hierzu sind Mulden und Gräben auch in den Randbereichen der Knickschutzstreifen zulässig.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das Gewerbegebiet wird über die Anordnung von Hydranten im Straßenraum in den erforderlichen Abständen vorgesehen. Darüber hinaus wird eine technisch entsprechend ausgebaute Entnahmestelle in Verbindung mit dem Regenwasserabsetzbecken eingerichtet. Im Bedarfsfalle stehen Wassermengen auch in den Rückhaltebecken der MVA am Meinendorfer Amtsweg zur Verfügung. Hierzu ist die Einrichtung einer vom Meiendorfer Amtsweg aus zugänglichen Entnahmestelle vorgesehen. Zur Versorgung auch des südöstlichen Teils des Plangebiets mit Löschwasser aus einer offenen Wasserstelle bietet sich die Aufstauung der Braaker Au an.

Bei der zulässigen Höhe der Gebäude erscheinen zur Brandbekämpfung Leiterfahrzeuge notwendig, die den Feuerwehren im Amtsgebiet nicht zur Verfügung stehen. Die Anschaffung eines entsprechenden Fahrzeuges wird zur Zeit überprüft.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentralen Einrichtungen des Abwasserverbandes Siek.

Stromversorgung

Die Gemeinden Stapelfeld und Braak werden durch die Schleswig AG mit elektrischer Energie versorgt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage beim Bezirk der Schleswig AG in Großensee, Tel. 04154/6132 zu erfragen. Im Bereich der 30KV-Leitung ist besondere Vorsicht geboten. Bei allen baulichen Tätigkeiten ist ein Mindestabstand von 30 m einzuhalten. Bauvorhaben im Bereich der Leitungen bedürfen vor Baubeginn der Zustimmung der Schleswig AG.

Fernmeldenet

Die Gemeinden Stapelfeld und Braak sind an das Telefonnetz der Telekom angeschlossen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

Fernwärmeversorgung

Für das gesamte Gewerbegebiet ist eine Fernwärmeversorgung über die MVA vorgesehen. Für einen Teilbereich bietet sich außerdem die Nutzung der Abwärme für Produktionsabläufe an. Aus diesem Grund ist eine Festsetzung zur Unzulässigkeit fossiler Brennstoffe für Heizzwecke im Bebauungsplan enthalten. Außerdem sollen entsprechende privatrechtliche Verträge mit den Erwerbern geschlossen werden.

4. Billigung der Begründung

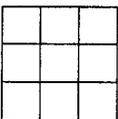
Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Braak wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 26.8.96 gebilligt.

Braak, 04. Aug. 1997



Bürgermeister
Antoin Jadenke

Planverfasser:



PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG

Detlev Stolzenberg
DIPL. ING.
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT