

Begründung

zum

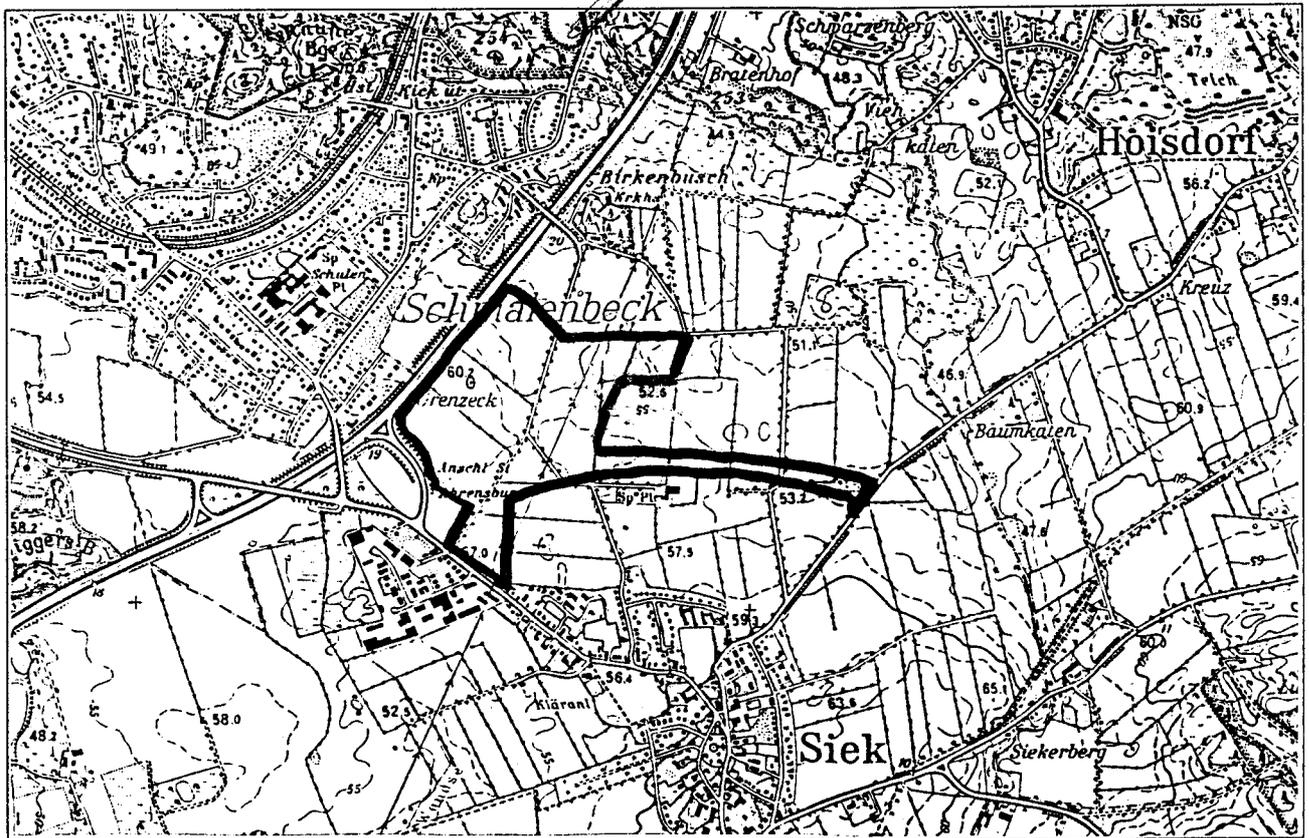
Bebauungsplan Nr. 17

der Gemeinde Siek

(Kreis Stormarn)

Gebiet: „Nördliche Umfahrung / Gewerbegebiet Siek“

begrenzt Östlich der Anschlussstelle BAB A1,
nördlich L224,
Anbindung K39 Richtung Großensee



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN

- Büro für Bauleitplanung -

Rapsacker 12 a - 23556 Lübeck

Telefon: 0451 / 8 79 87-0 * Fax: 0451 / 8 79 87-22

e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Planungsstand:

SATZUNG

1. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Siek

1.	Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 17	Seite	3
2.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite	3
3.	Lage des Baugebietes	Seite	6
4.	Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 17	Seite	7
	4.1 Gewerbegebiet	Seite	8
	4.2 Regenrückhaltung	Seite	10
	4.3 Mischgebiet	Seite	10
	4.4 Grünflächen	Seite	11
5.	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	Seite	11
6.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite	11
	a) Wasserversorgung	Seite	11
	b) Versorgung mit elektrischer Energie	Seite	11
	c) Gasversorgung	Seite	12
	d) Kommunikationsinfrastruktur	Seite	12
	e) Beseitigung von Schmutzwasser	Seite	12
	f) Beseitigung des Oberflächenwassers	Seite	13
	g) Feuerschutzeinrichtungen	Seite	13
7.	Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite	14
	a) Ruhender Verkehr	Seite	14
	b) Geh-, Rad- und Wanderwege	Seite	14
8.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes	Seite	14
	Landschaftsschutz	Seite	14
	Landschaftsplan	Seite	15
	Grünordnungsplan	Seite	15
	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	Seite	16
9.	Schutz des Grundwassers	Seite	19
10.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite	20
11.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite	23
12.	Realisierung des Bebauungsplanes	Seite	23
13.	Hinweise	Seite	23
14.	Beschluss über die Begründung	Seite	24
	Arbeitsvermerke / Stand der Begründung	Seite	24

- Anlagen:
1. Lärmschutzgutachten
 2. nichttechnische Zusammenfassung (UVP)
 3. Grünordnungsplan

1. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17

Der Bebauungsplan Nr. 17 wird aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Siek sowie der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, deren Verfahren etwa parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 17 durchgeführt wird. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Siek wurde am 17.05.1977 unter dem Aktenzeichen 810c-812/2-62.69 durch den Herrn Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt.

Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro Grob und Teetzmann, Ahrensburg, erstellt und beglaubigt wurde.

Auf die Eintragung von Höhenschichtenlinien wurden aus Gründen der besseren Lesbarkeit des Planes verzichtet. Es wurden jedoch Höhenpunkte als Ergebnis eines durchgeführten Nivellements übernommen.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 17 gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), in der Fassung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I, S. 3108, Art. 2, S. 3113),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.1997 (BGBl. I, S. 466),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVBl. für Schleswig-Holstein 2000, S. 47)
sowie
- d) die „Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts“ (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22.01.1991).

2. GRÜNDE ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeindevertretung Siek hat am 03.09.1998 den Beschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Gebiet östlich der Anschlussstelle BAB A1, nördlich L 224, Anbindung K 36 Richtung Großensee mit dem Ziel der Ausweisung gewerblicher Bauflächen und teilweise Flächen für den örtlichen und überörtlichen Verkehr (nördliche Umfahrung) gefasst.

Durch die Gemeinde verlaufen mit der Landesstraße L 224 und den Kreisstraßen K 39 und K 97 Verkehrsachsen, die in den Morgen- und Nachmittagsspitzenzeiten in hohem Maße von Durchgangsverkehren in / aus Richtung Hamburg und Ahrensburg genutzt werden. Die den Ort ausschließlich durchfahrenden Verkehre sollen auf eine schon seit längerem diskutierte Umgehungsstraße verlagert werden, um die Situation in der Ortsdurchfahrt zu entlasten.

Die Trasse der nördlichen Umfahrung verläuft gemäß den gemeindlichen Beschlüssen auf der Basis der Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) nördlich der bebauten Ortslage. Sie schließt im Westen an den Verlauf der L 224 an, wird nördlich der vorhandenen Tennisplätze geführt und schwenkt dann nach Süden zum vorhandenen Knotenpunkt L 224 / K 39.

Sie kreuzt den Hoisdorfer Weg (K 97) und geht in die L 224 (Sieker Damm) über.

Als Knotenpunkt werden ausgebildet:

- ♦ Eine Anbindung vom Gewerbegebiet Bültbek zur Umgehung, die im Endzustand die westliche Anbindung des Ortes darstellt.
- ♦ Anbindung für das neue Gewerbegebiet
- ♦ Kreuzung mit dem Hoisdorfer Weg als Kreisverkehranlage
- ♦ Kreuzung L 224 / K 39

Die Trasse verläuft in einem Abstand von ca. 400 m von der vorhandenen Bebauungsgrenze.

Durch Umsetzung der einzelnen Baustufen ergibt sich auf der Basis einer Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, für die künftige Nordumgehung Siek eine Prognose der Verkehrsbelastung auf das Jahr 2010 bezogen von ca. 8.600 Kfz/Tag im westlichen, ca. 8.200 Kraftfahrzeuge (Kfz)/Tag im mittleren und ca. 7.300 Kfz/ Tag im östlichen Abschnitt.

Die Entlastung der Ortsdurchfahrt würde ca. 6.400 Kfz/Tag betragen. Dies bedeutet eine Entlastung von ca. 55 %.

Durch die Lage und die Anschlüsse der Ortsumgehung sind keine induzierten Neuverkehre zu erwarten, da für Fahrten zwischen Ahrensburg / Großhansdorf und B 404 Süd keine sinnvolle Alternativen gegeben sind. Diese Fahrten führen bereits heute durch die Gemeinde Siek.

Durch den in Planung befindlichen Anschluss der K 80 an die BAB A 1 nördlich Barsbüttel wird darüber hinaus eine sinnvolle Alternative geschaffen werden, die in der Lage ist, Verkehrsanteile von der L 224 Siek / Großensee abzuziehen.

Mit den geplanten Kreisverkehrsplätzen im Zuge der Ortsumgehung (L 97 und Sieker Berg) erfolgt eine sinnvolle Dämpfung an den Kreuzungs- und Anschlusspunkten, die eine sichere Abwicklung gewährleistet.

Im westlichen Verlauf der Trasse ist das geplante Gewerbegebiet abgeschlossen.

Gemäß Ziffer 5.6.3 des Regionalplanes für den Planungsraum I (Amtsblatt S. 751) sollen in der Gemeinde Siek "nach dem Ergebnis der regionalplanerischen Studie Stormarn-Mitte auf den im Achsenraum gelegenen Flächen in Ergänzung des bereits bestehenden Gewerbegebietes weitere gewerbliche Bauflächen nordöstlich der L 224 für wohnungsnahen Arbeitsstätten ausgewiesen werden". Die Gemeinde strebt daher an, dass im Bebauungsplan eine Netto-Baufläche in einer Größenordnung von rd. 24.85 ha ausgewiesen wird.

Die regionalplanerische Entwicklungsstudie Stormarn-Mitte empfiehlt, den Standort als Gewerbegebiet mit I. Prioritätsstufe zu entwickeln. Aufgrund der Lärmbelästigung durch die A1 kommt der Standort - so die Entwicklungsstudie weiter - ohnehin nur für eine gewerbliche Nutzung, nicht aber für Wohnzwecke oder für Erholungszwecke in Frage.

Aus regionaler Sicht ist der für die Gemeinde Siek ermittelte Flächenbedarf von Gewerbeflächen begründet. In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass die Gemeinde Großhansdorf in ihrem Flächennutzungsplan keine Gewerbeflächen dargestellt hat. Quantitativ ebenfalls nicht erfasst sind gewerbliche Bauflächen in der unmittelbar angrenzenden amtsangehörigen Gemeinde Hoisdorf, die zur Eigenentwicklung und Deckung des überwiegend örtlichen Bedarfs möglich wären. Da Flächen in der Gemeinde Hoisdorf z. Zt. erkennbar nicht zur Verfügung stehen, bietet sich insoweit ein interkommunales Handeln an. Eine gemeinsame Gewerbegebietsplanung an der BAB A1 Großhansdorf / Siek / (Hoisdorf) wird in der regionalplanerischen Entwicklungsstudie Stormarn-Mitte folgerichtig auch als ein wünschenswerter Kooperationsfall genannt.

Durch die Entwicklungsstudie ist für die interkommunale Kooperation in Mittelstormarn ein wichtiger Impuls gegeben worden, den die Gemeinde Siek als eine der ersten Kommunen aufgreift.

Erfolg oder Scheitern eines Entwicklungskonzeptes entscheiden sich auf der kommunalen Ebene, weil dort die Maßnahmen zur Zielerreichung durchgesetzt werden. Insoweit leistet die Gemeinde Siek einen nicht unerheblichen Beitrag zu einer nachhaltigen, zukunftsbeständigen Entwicklung der Metropolregion zum gegenseitigen Nutzen.

Gegen eine Gewerbegebietsentwicklung gibt es unter Berücksichtigung der im Zuge der geplanten Ortsumgehung erstellten Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) keine grundsätzlichen landschaftlichen Vorbehalte.

Dem künftigen Gewerbegebiet Siek wird in der regionalplanerischen Entwicklungsstudie überörtliche Bedeutung beigemessen. Die Bewertung erfolgte dabei aus Sicht der stadt- und regionalplanerischen Eignung, der Übereinstimmung mit dem raumordnerischen Leitbild, der Verkehrerschließung und der wirtschaftlichen Bedeutung. Diese Gesichtspunkte wurden den ökologischen Restrisiken gegenübergestellt. Aus dieser Gesamtschau heraus erfolgte eine Einstufung in Priorität I - Entwicklung uneingeschränkt empfehlenswert -.

Der vorliegende Bebauungsplan ist so konzipiert, dass eine bedarfsorientierte, abschnittweise Realisierung möglich ist und damit umgesetzt werden kann.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandenen Redder und Knicks sowie ein Kleingewässer werden innerhalb des Gewerbegebietes weitmöglichst erhalten und zur freien Landschaft hin ergänzt.

Weiterhin beinhaltet der Bebauungsplan die Trasse der geplanten Nordumfahrung der Gemeinde Siek, die das neue Gewerbegebiet nach Süden bzw. nach Westen (zum Autobahnanschluss Ahrensburg und nach Großhansdorf und Ahrensburg) sowie nach Osten zum „Hoisdorfer Weg“ verbindet. Nordöstlich der „Hauptstraße“ (L 224) wird im Osten der Anbindung an die „L 224“ ein „Mischgebiet“ in einer Größe von ca. 0,50 ha als städtebaulicher Abrundung der vorhandenen Bebauung festgesetzt.

Durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dieser Bereich mit ca. 0,30 ha als „Mischgebiet“ gemäß § 1 (2) 6 BauNVO dargestellt. Durch die gewünschte Ansetzung eines „Frischemarktes“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm entsteht jedoch ein erhöhter Stellplatzbedarf sowie die Notwendigkeit, ausreichende Flächen für den Lieferverkehr zur Verfügung zu stellen. Auch sollen nach dem Planungswillen der Gemeinde eine starke Abgrünung zu den nördlich und östlich angrenzenden Flächen sowie eine Durchgrünung der Stellplatzflächen erfolgen. Daraus resultiert ein Flächenbedarf von insgesamt ca. 0,50 ha.

Die Neudarstellung der „Mischgebiete“ gemäß § 1 (2) 6 BauNVO in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Festsetzung eines „Mischgebietes“ nach § 6 BauNVO innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Siek bilden eine westliche Ergänzung bzw. Fortsetzung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten „Gemischten Bauflächen“ (gemäß § 1 (1) 2 BauNVO) nördlich der „Hauptstraße“ – L224 -.

Im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 Abs. 6 BauGB vertritt die Gemeinde die Auffassung, dass unter Würdigung der zuvor aufgeführten Belange und unter Einbeziehung der v. g. städtebaulichen Gesamtsituation eine Beachtung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB trotzdem gegeben ist, zumal die überbaubaren Flächen für den Baukörper innerhalb des im Flächennutzungsplan vorgegebenen Bereiches festgesetzt werden.

Da innerhalb der Ortslage Siek kaum Möglichkeiten zur Schaffung von Einzelhandelsbetrieben besteht (Versuche der Gemeinde zur Ansiedlung entsprechender Geschäfte im Ortskern sind auf lange Sicht gescheitert), ist seitens der Gemeinde Ziel dieses Teiles der Planung, einen im Rahmen eines „Mischgebietes“ zulässigen Einkaufsmarkt anzusiedeln. Ebenfalls könnten hier Büroräume geschaffen werden.

Gleichzeitig entstehen beidseitig dieser Anbindung Grünflächen als öffentliche Parkanlagen (Gestaltungsgrün) mit einer Größe von ca. 2.03 ha.

Der Geltungsbereich Parkanlagen des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Siek umfasst eine Fläche von insgesamt rund 45.61 ha. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 soll der bereits seit längerer Zeit bestehenden Bedarf an Gewerbegrundstücken gedeckt werden.

3. LAGE DES PLANGEBIETES

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Siek liegt nördlich und nordwestlich der Ortslage. Die geplante Ortsumfahrung verbindet, in der Nähe des Autobahnanschlusses mit der vorgesehenen Anbindung, die L 224 im Westen mit dem "Hoisdorfer Weg" im Osten.

Das geplante Gewerbegebiet ist zwischen der BAB A1 im Nordwesten, östlich der Autobahnauffahrt sowie im Norden der vorgenannten Ortsumfahrung angesetzt. Nach Nordosten und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an diesen Bereich.

Südlich der Ortsumfahrung sind überwiegend "Grünflächen" als "Gestaltungsgrün" mit entsprechenden Anpflanzungen als Zäsur zwischen der örtlichen Wohnbebauung und der großflächig angesetzten Gewerbefläche festgesetzt. Teilweise werden jedoch nicht mehr landwirtschaftlich nutzbare "Restflächen", die jedoch landschaftsplanerisch für "Ausgleiche" geeignet erscheinen, dargestellt, um teilweisen Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorzusehen. Lediglich der Bereich zwischen der Anbindung an die L 224 und der bebauten Ortslage wird entlang der "Hauptstraße" ein Mischgebiet als städtebauliche Abrundung festgesetzt.

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17

Unter der Federführung der "Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH" (WAS) soll im Anschlussbereich Ahrensburg / Großhansdorf / Siek der Bundesautobahn A 1 ein Gewerbegebiet mit einer Gesamtfläche (einschl. Grün-, Teilausgleichs- und Verkehrsflächen) von rund 36.58 ha erschlossen werden.

Hinzu kommt eine Ortsumfahrung zur Anbindung des Gewerbegebietes einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen (Regenrückhaltung, Anbindung an andere Verkehrsflächen und landwirtschaftliche Erschließungswege, Teil-Ausgleichsflächen).

Der Bebauungsplan Nr. 17 umfasst eine Gesamtfläche von rund 45.61 ha, die sich wie folgt gliedert:

A. Bereich Gewerbegebiet:

- Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO netto		ca. 24.85 ha
- Grünflächen einschließlich Maßnahmenflächen als Sukzessions-, Vegetations- und Kompensationsflächen sowie Knicks		ca. 6.54 ha
- Flächen für die Abwasserbeseitigung (Oberflächenwasser - Regenrückhaltebecken)		ca. 2.10 ha
- Verkehrsflächen		
- innere Erschließung	ca. 2.91 ha	
- Sonstige innere Verkehrsflächen (Wanderwege, Feldzufahrten usw.)	ca. 0.18 ha	
somit Verkehrsflächen gesamt		ca. 3.09 ha

Bereich Gewerbegebiet gesamt

ca. 36.58 ha

B. Bereich Ortsumfahrung und Mischgebiet

- Mischgebiete incl. Stellplatz und Anpflanzungen nach § 6 BauNVO netto	ca. 0.50 ha
- Grünflächen einschließlich Maßnahmenflächen als Sukzessions-, Vegetations- und Kompensationsflächen sowie Knicks	ca. 5.10 ha
- Flächen für die Abwasserbeseitigung (Oberflächenwasser – Regenrückhaltebecken)	ca. 0.90 ha
- Flächen für die Landwirtschaft	ca. 0.02 ha
- Verkehrsflächen	
- Ortsumfahrung	ca. 1.99 ha
- Bereich der L 224	ca. 0.15 ha
- Bereich K 97 (Hoisdorfer Weg)	ca. 0.28 ha
- Sonstige Verkehrsflächen (Feldzufahrten usw.)	ca. 0.09 ha
somit Verkehrsflächen gesamt	ca. 2.51 ha
	<hr/>
Bereich Ortsumfahrung und Mischgebiet gesamt	ca. 9.03 ha

4.1 Gewerbegebiet

Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird ein "Gewerbegebiet" (GE) nach § 8 BauNVO mit einer Größe von rund 24.85 ha ausgewiesen. Einschränkungen bezüglich der zulässigen Nutzungen nach § 1 Absätze 5 und 9 BauNVO ergeben sich durch den Teil B - Text -.

Diese weitergehenden Einschränkungen beziehen sich auf die Art der baulichen Nutzung. Dabei wird durch den Teil B - Text - unter Ziffer 2.7 festgesetzt, dass im Interesse einer zentrumsnahen Versorgung der Bevölkerung der Stadt Ahrensburg, der Nachbargemeinde Großhansdorf sowie der übrigen angrenzenden Gemeinden und der Gemeinde Siek Einzelhandelsbetriebe sowie Entertainment-Center und Factory-Outlet-Einrichtungen ausgeschlossen werden.

Von dieser Festsetzung werden jedoch Ausnahmen ausdrücklich zugelassen. Dabei handelt es sich um die Zulässigkeit von Betrieben des Kraftfahrzeuggewerbes, um Verkaufseinrichtungen für Fahrräder, Boote einschließlich Zubehör und Gartengeräte, für den Baustoff-, Zustell- und Versandhandel sowie den Verkauf von auf dem Grundstück selbst produzierten Waren an Letztverbraucher.

Die vorstehenden Einschränkungen hält die Gemeinde Siek für erforderlich, um den innenstadtrelevanten bzw. innerörtlichen Einzelhandel im Stadtkern der Stadt Ahrensburg und den übrigen Gemeinden halten zu können.

Nach § 1 Absatz 6 und Absatz 9 BauNVO werden gleichfalls Vergnügungsstätten, wie Tanzpaläste, Bars, Diskotheken und Spielhallen ausgeschlossen, dies auch aus Gründen der angestrebten Nutzung für Gewerbebetriebe. Ebenfalls ausgeschlossen werden nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO "Autohöfe" (LKW-Rasthöfe). Zulässig sind jedoch in Teilbereichen des Bebauungsplanes Tankstellen, auch mit einer LKW-Waschanlage.

Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich die "abweichende Bauweise" (a) fest. Dabei gelten die Grenzabstände der "offenen Bauweise", Baulängen über 50 m sind jedoch zulässig.

Im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 9 Absatz 1 Satz 1 BauGB wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 für den gesamten Planungsbereich festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2.

Die zulässigen maximalen Höhen der zu errichtenden Gebäude werden in den äußeren Bereichen des Gewerbegebietes, (im Norden teilweise, Randbereiche im Osten und Süden) im Interesse eines besseren Überganges vom Baugebiet zur freien Landschaft, mit einer Firsthöhe von 9 m festgelegt.

Für den übrigen Bereich (Kernbereich) gelten entsprechende Firsthöhen von 9 m entlang der BAB 1 und dem Autobahnzubringer einschließlich des nordwestlichen Bereichs sowie bis zu 11 m im "Kernbereich". Bezugshöhe für diese Höhenfestsetzung bildet nach Ziffer 2.2 des Textes die mittlere Höhe der Straßenkrone des zugehörigen Abschnittes der Erschließungsstraße.

In einigen Wirtschaftsbereichen machen erforderliche Produktions- und Lagertechniken größere Höhen der Baukörper notwendig. Um auch diese betriebsnotwendigen höheren Produktions- und Lagergebäude zulassen zu können, lässt der Bebauungsplan ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Höhe bis zu 3,00 m zu. Dabei dürfen maximal 20 % der überbauten Fläche hierfür genutzt werden. Eine Ausnahme bilden die Grundstücke unterhalb des Ausschwingungsbereiches der Hochspannungsleitung. Hier dürfen die Firsthöhen nicht überschritten werden.

Bei den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen lässt der Bebauungsplan bei der Herstellung von Fassaden- und Dachbegrünung ausnahmsweise Überschreitungen zu. Um eine Begrünung von Fassaden und Dächern attraktiver zu machen, können bei einer Begrünung von jeweils mehr als 60 % von Fassaden oder Dachflächen Überschreitungen der Geschossflächenzahl von je 0,1 zugelassen werden.

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über die geplante Ortsumfahrung zur L 224 und zum "Hoisdorfer Weg".

Für die innere Erschließung sind die Fahrbahnbreiten mit 6,50 m für den LKW-Verkehr geplant. An diese Verkehrsflächen werden im Wechsel beidseitig LKW-Stellplätze mit einer Breite von 2,50 m angeordnet.

Die Breite des einseitig angeordneten kombinierten Rad- und Gehweges beträgt 2,75 m; gegenüberliegend wird ein 0,75 m breiter unbefestigter Randstreifen angelegt.

4.2 Regenrückhaltung

Das anfallende Regenwasser innerhalb des GE-Gebietes wird dem im Nordosten vorgesehenen Regenrückhaltebecken zur entsprechender Vorbehandlung zugeleitet. Dieses Regenrückhaltebecken wird naturnah gestaltet und soll sich als Wasserfläche in die umgebenden Flächen einfügen und damit sowohl der Gestaltung des Baugebietes dienen als auch dazu beitragen, dass sich das Baugebiet in die Landschaft besser einbindet.

Ein weiteres Regenrückhaltebecken zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Bereich der Umgehungsstraße entsteht im Kreuzungsbereich der neuen nördlichen Umfahrung mit dem Hoisdorfer Weg (K 97). Auch dieses Becken wird naturnah gestaltet und verbleibende Grundstücksteile werden als "Maßnahmenflächen" genutzt. Die Zuführung des Regenwassers ist in offenen straßenbegleitenden Mulden vorgesehen. Eine Vorklärung des rückzuhaltenden Straßenwassers erfolgt durch die Errichtung eines Sandfanges mit einer Tauchwand als Ölsperre.

4.3 Mischgebiet

Östlich der Einmündung der neuen Umgehungsstraße in die L 224 wird als baulicher Abschluss der Ortslage ein "Mischgebiet" nach § 6 BauNVO mit einer Gesamtgröße von etwa 0.45 ha festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt bei einer maximalen Grundfläche von 1.200 qm und einer Geschossfläche von 2.000 qm. Die Bauweise wird gem. § 22 (2) BauNVO als "offene Bauweise" bestimmt.

Die vorgesehene Nutzung des Mischgebietes für eine Einkaufseinrichtung und Büros erfordert eine hohe Zahl von Stellplätzen. Dies führt dazu, dass die nach § 19 Absatz 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % nicht ausreicht. Daher wird durch textliche Festsetzungen geregelt, dass die GRZ ausnahmsweise bis zur "Kappungsgrenze" von 0,8 erhöht werden darf, weil die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Seitens der Gemeinde ist hier die Ansetzung eines Frischemarktes in einer innerhalb eines Mischgebietes zulässigen Größe vorgesehen. Ebenfalls sollen hier Büros errichtet werden.

Gestalterische Festsetzungen werden durch den Teil B - Text - lediglich auf die Fassadengestaltung des Gebäudes abgestellt. Festsetzung der Dachform und -neigung wird das Satteldach mit einer Neigung bis zu 30° festgesetzt. Ausnahmsweise sind nach § 31 Abs. 1 BauGB andere Dachformen (z. B. „Tonnendächer“) zulässig. Die maximale Firsthöhe über Oberkante Terrain (OKT) wird mit 11 m festgesetzt. Weitere Festsetzungen bezüglich der Gestaltung erscheinen in Bezug auf die Bebauung der näheren Umgebung unangemessen. Das Gebiet wird sowohl nach Norden als auch nach Osten mit 5 m breiten Abpflanzungen zur freien Landschaft abgegrenzt.

4.4 Grünflächen

Zur Gestaltung des Baugebietes sowie zum Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft trifft der Bebauungsplan Festsetzungen in erheblichem Umfang. Zu den einzelnen Maßnahmen und Festsetzungen wird auf Ziffer 8 dieser Begründung "MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER LANDSCHAFT UND ZUR GESTALTUNG DES BAUGEBIETES" hingewiesen.

5. ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Der Erschließung des Gewerbegebietes durch den ÖPNV wird eine hohe Bedeutung beigemessen. Deshalb wird angestrebt, dass eine Buslinie mit Anschluss an die U-Bahnlinie (U1) in Großhansdorf die Bedienung dieses Gebietes übernimmt.

6. VER- UND ENTSORGUNG DES BAUGEBIETES

a) Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Siek wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen des "Zweckverbandes Wassergemeinschaft des Kreises Stormarn" mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 wird an das bestehende Netz angeschlossen.

b) Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Siek wird durch die SCHLESWAG AG mit elektrischer Energie versorgt. Für den Bereich des Bebauungsplanes wird die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Entsprechende Standorte wurden nach Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen festgesetzt.

Sollten zusätzliche Einrichtungen erforderlich werden, werden entsprechende Festlegungen nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger getroffen.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 wird von einer 110-kV-Freileitung der Preußen Elektra überquert. Die derzeitigen Höhen der Leiterseile sind nicht ausreichend, um ausreichende Unterbaumöglichkeiten sicherzustellen.

Im Einvernehmen mit der WAS wird daher durch die PreussenElektra Netz sowohl eine Mastenerhöhung als auch eine Mastenverlegung vorgenommen. Die dadurch entstehenden Schutzabstände (unter Berücksichtigung der Ausschwingungsbereiche und Durchhängungen) sind in den Bebauungsplan übernommen worden. Ebenso wurden die daraus resultierenden Schutzvorkehrungen berücksichtigt.

Die „PreussenElektra Netz“ weist auf folgendes hin:

„Bauvorhaben im Schutzbereich der Freileitung müssen rechtzeitig vor Baubeginn PreussenElektra Netz zur Stellungnahme zugeleitet werden, da individuell für jedes Bauvorhaben sicherheitstechnische Hinweise gegeben werden müssen. Wir empfehlen, dies in ihrem B-Plan-Text zu vermerken.

In der Nähe von Freileitungen muss mit anlagentypischen Geräuschimmissionen gerechnet werden.“

c) Gasversorgung

Die Gemeinde Siek wird durch die "Hamburger Gaswerke" mit Erdgas versorgt. Der Anschluss des Gewerbegebietes an das Gasversorgungsnetz ist möglich und hinsichtlich benötigter Verbrauchsenergien vorgesehen. Die Gemeinde Siek ist bemüht, dass sich im Interesse des Umweltschutzes möglichst viele Betriebe des Gewerbegebietes anschließen.

d) Kommunikationsinfrastruktur

Die Deutsche Telekom AG betreibt die Kabelnetzanlagen für die derzeitigen Kommunikationssysteme. Diese Infrastrukturanlagen werden in den Baugebieten des Plangebietes verlegt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung 5 Hamburg, Bezirksbüro Zugangsnetze 65, Hermann-Bössow-Str. 6-8 in 23843 Bad Oldesloe, Tel.: (04531) 17 65 12, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

e) Beseitigung von Schmutzwasser

Für die Ableitung des in der Gewerbeerschließung anfallenden Schmutzwassers ist ein Anschluss an das Schmutzwasserkanalnetz des Abwasserverbandes Siek vorgesehen.

Das Schmutzwasser des Abwasserverbandes Siek (Gemeinde Hoisdorf, Siek, Braak, Brunsbek, Stapelfeld) und der Gemeinde Großhansdorf wird über Freigefällekanäle und Druckrohrleitungen vom Kanalnetz der Hansestadt Hamburg zugeführt. An der Übergabestelle bei Stapelfeld befindet sich eine Messeinrichtung, die die genaue Schmutzwassermenge misst. Gemäß eines Vertrages des Abwasserverbandes Siek mit der Stadt Hamburg darf der stündliche Spitzenabfluss den Wert von $Q_{14} = 170$ l/s nicht überschreiten. Die prognostizierte Auslastung bis zum Jahr 2010 ohne den Anschluss des Gewerbegebietes Siek beträgt $Q_{14} = 87,4$ l/s.

Es wurde vertraglich geregelt, dass bei Erreichen von 90 l/s Erweiterungsmaßnahmen am Sielnetz der HSE (Hamburger Stadtentwässerung) erforderlich werden. Die Kosten für diese Erweiterungsmaßnahmen trägt der Abwasserverband.

Aufgrund der zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen aus der künftigen Gewerbeerschließung sind im Rahmen der Erschließung ggf. Maßnahmen zu treffen, die eine Überschreitung des vertraglich gesicherten Spitzenabflusses verhindern.

Als mögliche Varianten sind Rückhaltemaßnahmen innerhalb der künftigen Gewerbeerschließung sowie Umbaumaßnahmen an den vorhandenen Pumpwerken Bültbek und Meilsdorf zu betrachten.

Ziel der Maßnahmen mit einer Zwischenspeicherung von Schmutzwassermengen im System ist eine Reduzierung des Spitzenabflusses, so dass der derzeitige Spitzenabfluss aus den Gebieten Hoisdorf, Siek und Meilsdorf nicht überschritten wird. Die Dämpfung der Abflussspitzen bewirkt einen kontinuierlicheren Abwasserstrom mit dem Vorteil von gleichmäßigeren Pumplaufzeiten. Die Bereitstellung von Speichervolumen erzeugt zusätzlich Sicherheit im Falle eines Pumpenausfalls.

Eine Sanierung der derzeit schon stark belasteten Kanalabschnitte in Siek und Meilsdorf zur Verbesserung der Vorflutsituation ist bei der Planung in Betracht zu ziehen.

f) Beseitigung von Oberflächenwasser

Im Bereich des Gewerbegebietes wird das anfallende Oberflächenwasser durch zu erstellende Regenwassersiele dem an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches gelegenen Regenrückhaltebecken zugeleitet. Eine Vorbehandlung des Regenwassers ist innerhalb des Rückhaltebeckens vorgesehen.

Bei der Ableitung des "unbelasteten" Dachflächenwassers sollte die Möglichkeit einer Versickerung geprüft werden. Im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes wird seitens der Gemeinde Siek empfohlen, bei Eignung der Bodenbeschaffenheit und ausreichender Größe des jeweiligen Baugrundstückes eine Versickerung auf dem Grundstück selbst vorzunehmen.

Auch die Möglichkeit der Verwertung aufgefangenen Dachflächenwassers, z. B. durch die Verwendung im sanitären Bereich der Gebäude, wird hingewiesen. Einzelheiten sollten rechtzeitig durch Beratung mit den zuständigen Trägern der betreffenden Ver- und Entsorgung geklärt werden.

Das aus dem Bereich der Ortsumfahrung anfallende Oberflächenwasser wird einem zu errichtenden Regenrückhaltebecken mit Vorklärung im östlichen Geltungsbereich des B-Planes, südlich der Umfahrung, westlich des "Hoisdorfer Weges", zugeleitet.

g) Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Gemeinde Siek wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Siek" und mit den Ortswehren Siek und Meilsdorf sichergestellt.

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet. Zusätzlich steht das Regenrückhaltebecken als Reservoir zur Verfügung. Hier muss jedoch eine frostsichere Entnahme möglich sein. Die übrigen Einzelheiten zur Herstellung und Ausgestaltung ggf. zusätzlicher Einrichtungen zur Löschwasserversorgung wird mit den Feuerwehren abgestimmt.

7. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG DES BAUGEBIETES

a) Ruhender Verkehr

Der Bebauungsplan setzt teilweise beidseitig oder einseitig aber auch wechselseitig entlang der Erschließungsstraßen 2,50 m breite Parkbuchten fest. Durch zu bepflanzende Bauminselformen entstehen ausreichend bemessene öffentliche Stellplatzflächen, die ebenfalls für LKW-Gespanne ausreichend dimensioniert sind.

Mit der Festsetzung dieser Parkplätze steht somit für den ruhenden öffentlichen LKW- und PKW-Verkehr eine ausreichende Anzahl öffentlicher Stellplätze (Parkplätze) im Straßenraum zur Verfügung.

Bei zwei Straßenzügen wird auf die Anlegung von seitlichen Parkplätzen verzichtet. Dies betrifft einerseits die Verbindung der beiden Gewerbegebiets-Zufahrten ("Planstraßen F + D") und andererseits die "innere Verbindungsstraße" ("Planstraße C") innerhalb des Gebietes.

Stellplätze für den privaten Bedarf sind auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen.

Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkplätze) und Straßenbegleitgrün nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB dürfen innerhalb der "Gewerbegebiete" für notwendige Grundstückszu- und -abfahrten bis zu einer jeweiligen maximalen Breite von 8,00 m unterbrochen werden.

b) Geh-, Rad- und Wanderwege

Ein (kombinierter) Rad- und Wanderweg führt innerhalb des geplanten Gewerbegebietes durch die bestehenden und zu erhaltenen Redder, die das Plangebiet von Nordwesten nach Süden durchziehen, und gabelt sich in südwestlicher und südöstlicher Richtung. Eine Rad- und Wanderwege-Verbindung wird als Anschluss an die L 224 festgesetzt. Der andere Rad-/Wanderweg mündet an die nördliche Umfahrung ("Planstraße E").

Ein dritter Rad- und Wanderweg verläuft am östlichen Rand des Gewerbegebietes parallel zu einer teilweise zu erhaltenen und teilweise neu anzulegenden Knickstruktur vom Wanderweg am nordöstlichen Regenrückhaltebecken bis zur geplanten Umfahrung ("Planstraße E"). Dieser wird nördlich mit dem Rad-/Wanderweg innerhalb des Redders durch einen weiteren Rad-Gehweg entlang eines neu anzulegenden Knicks verbunden.

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER LANDSCHAFT UND ZUR GESTALTUNG DES BAUGEBIETES

Landschaftsschutz

Für die Gemeinde Siek besteht keine "Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen".

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan wurde 1993 für die Gemeinde Siek aufgestellt. Er konkretisiert die Aussagen der übergeordneten Fachplanungen auf örtlicher Ebene.

Die Gemeinde Siek schreibt z. Zt. diesen Landschaftsplan unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsstudie zur Ortsumgebung Siek fort. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgegebenen städtebaulichen Ziele werden durch die o. g. Fortschreibung nicht beeinträchtigt bzw. werden berücksichtigt.

Grünordnungsplan

Durch die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen für die Realisierung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu umgehen. Es sind daher Maßnahmen erforderlich, die geeignet sind, diese erforderlichen Eingriffe zu minimieren und möglichst vollständig auszugleichen. Gleichzeitig soll durch landschaftspflegerische Planung das Baugebiet in die Landschaft eingebunden und gestaltet werden.

Das Büro Bielfeldt und Berg, Hamburg, hat im Auftrage der Gemeinde Siek zu dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 17 einen Grünordnungsplan aufgestellt, der die vorgenannte Zielsetzung verfolgt und Lösungen aufzeigt.

Der Inhalt des Grünordnungsplanes wurde durch Festsetzungen im Teil A - Planzeichnung - und im Teil B - Text - , soweit planungsrechtlich möglich, überwiegend in den Bebauungsplan Nr. 17 übernommen.

Der Bebauungsplan trifft hierzu in seinem Teil A - Planzeichnung - unter anderem folgende Festsetzungen bzw. nachrichtliche Übernahmen:

- die nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB aller vorhandenen Knicks gemäß § 15 b LNatSchG und Kleingewässer gemäß § 15 a LNatSchG,
- die Schaffung öffentlicher Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB im Süden und Westen als Schutzgrün zur BAB A1. Diese Flächen sollen mit starken Busch- und Baumpflanzungen eine Schutzwirkung sicherstellen (Festsetzung als "A1"),
- die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage als Pufferzone und Gestaltungselement im Einmündungsbereich des Gewerbegebietes einschließlich Baumanpflanzungen entlang der Straße (Festsetzung als "G 2"); die auf den öffentlichen Grünflächen dargestellten Knicks werden gem. den Vorgaben des Knickerlasses dauerhaft erhalten, zu ihrem Schutz werden auf den Bauflächen zugewandten Seiten Knickschutzstreifen entwickelt,
- im Osten, zusammen mit dem Regenrückhaltebecken, ein Erhaltungsgebot für vorhandene Knicks und einige Einzelbäume nach § 9 (1) 25b BauGB zuzüglich der Festsetzung einer "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" nach § 9 (1) 20 BauGB.

Die gekennzeichneten Anlagen und umgebenden Flächen werden naturnah gestaltet und extensiv gepflegt (Festsetzung als "M3"),

- im Osten, als Abschluss des Gewerbegebietes zur freien Landschaft durch die Anpflanzung neuer Knicks (Festsetzung als "A2"),

- Anpflanzgebot für Einzelbäume in den Verkehrsräumen (Parkstreifen),
- die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes nach § 9 (1) 25b BauGB und gleichzeitig als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" nach § 9 (1) 20 BauGB für ein bestehendes Amphibienlaichgewässer (Festsetzung als "M2") im südöstlichen Plangeltungsbereich.

Der Teil B - Text - trifft hierzu ergänzend die Festsetzungen über die Arten der zu verwendenden Pflanzungen. Über die Pflanzqualität und -dichte sowie über die erforderlichen Maßnahmen bezüglich der Herstellung, Pflege und zeitliche Umsetzung werden im Grünordnungsplan ergänzende Angaben gemacht.

Die vorgenommene Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung weist nach, dass ein vollständiger Ausgleich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 nicht möglich ist.

Nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches auszugleichende Flächenanteile werden im Rahmen der auf Amtsebene bestehenden "Poolbildung" durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB ausgeglichen.

Der Grünordnungsplan wird der Begründung als Anlage beigefügt.

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

(Zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen auf die Umwelt)

Seit dem 14.03.1999 ist die sog. UVP-Änderungsrichtlinie (Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 03. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten unmittelbar im nationalen Recht anzuwenden.

Auf Basis dieser Richtlinie ergibt sich eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren, da die Richtlinie Art. 4 (2) bestimmt, dass bei Projekten des Anhanges II [hier: Nr. 10 Infrastrukturprojekte, Buchstabe b) Städtebauprojekte] in Abhängigkeit der zu erwartenden umwelterheblichen Wirkungen eine UVP erforderlich sein kann. Das Erfordernis ist dabei entweder durch eine Einzelfallprüfung oder anhand der von den Mitgliedsstaaten festgelegten Schwellenwerten zu bestimmen.

Der hierzu vorgelegte Erlass des Innenministeriums (Erlass IV 63-511.51 vom 14. Januar 2000) geht von einem Schwellenwert von einer zulässigen Grundfläche von 20.000 qm (Errichtung einzelner oder mehrerer baulicher Anlagen) aus. Hiernach ist für den B-Plan Nr. 17 der Gemeinde Siek eine Umweltverträglichkeitsprüfung als integrierter Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen, wobei sich die UVP dem Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) richtet.

Die Gemeinde Siek führt die Prüfung auf Umweltverträglichkeit auf Basis der zum Bebauungsplan und zum Grünordnungsplan sowie der Umweltverträglichkeitsstudie, die zur Ortsumgehung Siek erstellten Untersuchungen und erhobenen Daten sowie ergänzender Angaben gem. Anhang IV der genannten Richtlinie durch.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Die wertgebenden Faktoren des Natur- und Landschaftshaushaltes einschließlich ihrer Wechselbeziehungen sowie die Vorbelastungen werden im Grünordnungsplan zum B-Plan Siek Nr. 17 sowie in der Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) zur Ortsumgehung Siek erfasst und bewertet. Die auf der Planungsebene des Grünordnungsplanes erfolgte Bewertung wurde für die Erstellung der UVP-Unterlagen schutzgutbezogen ausgewertet und ergänzt.

Erhebliche Auswirkungen durch die Ausweisung von Gewerbebebietsflächen sind überwiegend anlagebedingt infolge Überbauung und Versiegelung zu erwarten, während durch den im Geltungsbereich liegenden Teil der Ortsumgehung zusätzlich betriebsbedingte Auswirkungen eine wesentliche Rolle spielen.

Die wesentlichen Auswirkungen stellen sich zusammenfassen wie folgt dar:

- Der landschaftliche Außenraum ist für das Schutzgut Mensch (Wohnumfeld, Feierabenderholung) von hoher Bedeutung. Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind die Biotopstrukturen, die Knicks und die landschaftsbestimmenden Einzelbäume von hoher Bedeutung bzw. Empfindlichkeit. Für das Schutzgut Boden ist die Empfindlichkeit gegenüber Überbauung generell als hoch einzustufen. Bzgl. des Schutzgutes Wasser / Grundwasser entstehen für einen Entwässerungsgraben am östlichen Rand des Plangebietes sowie zwei Stillgewässer erhebliche ökologische Risiken auch durch Schadstoffeintrag. Die Oberflächengewässer haben generell eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Überbauung und Schadstoffeintrag. Für das Schutzgut Luft, Klima kommt es zu keinen relevanten Auswirkungen. Die Bedeutung des Gebietes im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft ergibt sich aus dem bestehenden hohen Gliederungsgrad durch vorhandene Knick- und Redderstrukturen, die als zusammenhängende Landschaftsbildeinheiten zerschnitten werden.

Vorbelastungen sind im Plangebiet insbesondere gegeben durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die nördlich des Plangebiets gelegenen Verkehrsfläche (BAB A 1). Darüber hinaus wirkt die Hochspannungsleitung vorbelastend. Von den verkehrsbedingten Belastungen und denen durch die Hochspannungsleitung verursachten Belastungen wären die künftigen Bewohner des Gebietes im Hinblick auf die Funktionen Wohnen und Wohnumfeld betroffen.

- Von den anlagebedingten Auswirkungen des Vorhabens sind die Schutzgüter Mensch (Wohnumfeld), Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie das Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild) insbesondere durch Überbauung / Versiegelung und die teilweise Beseitigung von Knicks betroffen.

Darüber hinaus sind durch die betriebsbedingte Beeinträchtigung der Redder vorrangig das Schutzgut Mensch und das Schutzgut Pflanzen und Tiere betroffen.

Architektonisch wertvolle Bauten und archäologische Schätze sind nach derzeitigem Kenntnisstand von den Auswirkungen des Vorhabens nicht betroffen.

Positive Wirkungen ergeben sich in den Bereichen, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind. Diese Flächen dienen zum einen dem Ausgleich. Auf den übrigen Flächen (heute ackerbaulich genutzte Fläche an den geplanten Regenrückhaltebecken) erfolgen Maßnahmen, die zur Aufwertung des Naturhaushaltes beitragen.

Eine weitere positive Wirkung ist mit der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche insbesondere bzgl. des Schutzgutes Mensch gegeben.

Wechselwirkungen können infolge unterschiedlicher vorhabensbedingter Belastungen entstehen; für den Wirkungsbereich des Vorhabens werden diese nur in geringem Umfang erwartet, da Wirkungen mit hoher Belastungsintensität vorrangig aus der Überbauung von Flächen resultieren.

Geprüfte Lösungsmöglichkeiten

Standortalternativen für das Gewerbegebiet wurden im Rahmen eines gemeinde- und länderübergreifenden Gutachtens unter landschaftsplanerischen, städtebaulichen und verkehrsplanerischen Gesichtspunkten geprüft (Regionalplanerisches Entwicklungsgutachten Sommer Mitte 1994). Für die Gemeinde Siek ergibt sich aus diesem Gutachten, dass eine Entwicklung von Gewerbeflächen im Norden von Siek auf den im Achsenraum gelegenen Flächen erfolgen soll.

Im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) zur Ortsumgehung Siek wurden unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten und Trassen untersucht (nördliche Umfahrung mit ortsnäherer und ortsfernerer Führung, südliche Umfahrung). Die Vorzugsvariante der UVS stellt dabei die nördliche Umfahrung in ortsnäherer Führung dar (Bielfeldt + Berg 1999). Das im B-Plan behandelte nördliche Teilstück der Ortsumgehung stellt einen Teil der ortsfernerer Variante der UVS zur Ortsumgehung Siek dar. Der Unterschied zur ortsnäheren Variante der UVS ist im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes bis zum Hoisdorfer Weg gering und beschränkt sich auf den östlichen Bereich des Abschnittes.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Laut Umweltverträglichkeitsstudie zur Ortsumgehung Siek werden mit der Realisierung der Ortsumgehung trotz der Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. des § 8 LNatSchG verbunden sein. Als Kompensationserfordernis ergeben sich insbesondere Ausgleichsmaßnahmen für die durch den Straßenneubau betroffenen, gesetzlich geschützten Knicks.

Durch die im Grünordnungsplan formulierten und im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt erheblich gemindert werden. Die innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen kompensieren z. T. die mit dem Vorhaben verbundenen unvermeidbaren Eingriffe.

Die innerhalb des Bebauungsplanbereiches vorgesehenen Maßnahmen stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

- Durch die flächensparende Anlage von Baukörpern und Erschließungswegen und die Standortwahl für die Regenrückhaltebecken können Auswirkungen auf alle Schutzgüter minimiert werden. Eine Vermeidung und Minimierung von anlagebedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere wird durch den Erhalt von Vegetationsbeständen insbesondere von Knicks und dem Redder des Hansdorfer Weges sowie durch die Ausweisung von Grünflächen innerhalb des Plangebietes und durch die Ausweisung von Grünflächen, die die einzelnen Gewerbeflächen umgeben erreicht.
- Zur Vermeidung unmittelbarer Beeinträchtigungen der Knicks sollen die im geplanten Gewerbegebiet festgesetzten Knickenschutzstreifen geschützt werden.
- Die zum Schutz eines bestehenden Amphibien-Laichgewässers gekennzeichnete Fläche (M 2) im Osten soll entsprechend der Anpflanz- und Erhaltungsgebote des GOP entwickelt werden.
- Die Regenrückhaltebecken und die umgebenen Flächen sollen naturnah gestalten und extensiv gepflegt werden.
- Die Festsetzung von umfangreichen Einzelbaumpflanzungen im Straßenraum und der übrigen grünordnerischen Festsetzungen tragen zur Minimierung der anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, das Schutzgut Landschaft, Schutzgut Wasser sowie die Schutzgüter Luft und Klima bei.
- Funktionsverluste für das Schutzgut Boden sollen auf Flächen im östlichen Teil des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.
- Der überwiegende Teil der Knicks und Redder kann erhalten werden. Mit der Anpflanzung von zahlreichen Gehölzstreifen und Knicks im Bebauungsplangebiet wird ein Teil des für die Knickdurchbrüche erforderlichen Ausgleichs geschaffen.

Anmerkung:

Die Kurzfassung der für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erarbeiteten Unterlagen sind dieser Begründung als Anlage beigelegt. Die ausführliche Ausfertigung sowie die erarbeitete Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) sind in der Amtsverwaltung Siek einzusehen.

9. SCHUTZ DES GRUNDWASSERS

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 befindet sich nach dem Regionalplan I des Landes Schleswig-Holstein innerhalb eines "geplanten Wasserschutzgebietes". Es wird ausgewiesen zu Gunsten des Wasserwerkes Großhansdorf.

Es dient zur nachhaltigen Sicherung der Trinkwasserversorgung. Nutzungen, die die Qualität oder die Nutzungsmöglichkeiten der Grundwasservorkommen beeinträchtigen können, sind zu vermeiden oder nur zuzulassen, wenn ein Ausschluss von Gefährdungen sicher gestellt werden kann.

Bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen kommt dem Gesichtspunkt des vorsorgenden Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht zu.

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR IMMISSIONEN

a) Gewerbegebiet

Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben sind negative Einwirkungen auf benachbarte Baugebiete nicht vollständig auszuschließen. Gegebenenfalls sind Schutzvorkehrungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB vorzusehen.

Gleichfalls zu berücksichtigen sind die Schutzansprüche der nach § 8 Abs. 3 BauNVO und gemäß Ziffer 2.10 des Teiles B - Text - ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Dabei sind neben den Lärmemissionen aus den Gewerbebetrieben auch die der angrenzenden, hochfrequentierten Verkehrsachsen BAB A1, der Zubringer und der L 224 zu berücksichtigen.

Zur Prüfung der Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen, wurde durch das Büro "Masuch + Olbrisch, Beratende Ingenieure VBI, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen", Oststeinbek, eine "zusammengefasste lärmtechnische Untersuchung zu dem Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Siek" erstellt.

Das Ergebnis dieser Untersuchungen wird als "Zusammengefasste Lärmtechnische Untersuchung" zu dem Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Siek als Anlage zu dieser Begründung beigelegt. Es kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich

- zum Schutz gegenüber Verkehrslärmwirkungen von der BAB A 1, dem BAB-Zubringer und der L 224 auf schutzwürdige Bebauung innerhalb der Plangeltungsbereiche,
- zum Schutz der Wohnbebauung nordwestlich der Autobahn in Großhansdorf vor Pegelerhöhungen von bis zu 3 dB(A) durch Reflexionen des Autobahnlärms an Wänden von Gebäuden am Nordwestrand des Plangebietes.

Keinerlei Maßnahmen sind erforderlich gegenüber

- Geräuscheinwirkungen von den geplanten Gewerbeflächen während der Tageszeit (6 bis 22 Uhr),
- Überlagerungen mit den Gewerbegebietsflächen auf der Südseite der Hauptstraße her einwirkenden Immissionen (Vorbelastungen)

Als Maßnahmen zur Reduzierung der Reflexionen des Autobahnlärms in Richtung der Wohnbebauung Großhansdorf auf ein zumutbares Maß wurde die hochabsorbierende Ausführung aller zur Autobahn ausgerichteten Gebäudefassaden am Nordwestrand des Plangebietes gewählt.

Als Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm kommen ansonsten aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nur passive Schallschutzmaßnahmen infrage.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz entsprechen

- mindestens Lärmpegelbereich III der DIN 4109 (keine besonders hohen Anforderungen; diese Festsetzung dient auch dem Schutz schutzwürdiger Bebauung vor Lärm aus dem Gewerbegebiet selbst) bzw.
- Lärmpegelbereich IV und V (weitergehende Anforderungen aufgrund von Verkehrslärmimmissionen).

Einzelheiten sind den Festsetzungen zu entnehmen.

Um planerisch sicherzustellen, dass unabhängig von den ansiedelnden Betrieben Belästigungen und Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung durch gewerbliche Lärmimmissionen zur Nachtzeit ausgeschlossen sind, werden im Bebauungsplan maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogenen Schalleistungspegel (im folgenden kurz FSP) für die Nachtzeit für die der Wohnbebauung jeweils nächstgelegenen GE-Flächen festgesetzt. Es ist allerdings unwahrscheinlich, dass der für uneingeschränkte Gewerbegebiete übliche Emissionsansatz (flächenbezogener Schalleistungspegel von $L_w'' = 60 \text{ dB(A)}$) in der Nachtzeit von allen Betrieben ausgenutzt wird. Trotz des dargestellten Sachverhalts wird in den Festsetzungen durch Begrenzung der nächtlichen Emissionen auf FSP von $L_w'' = 52 \text{ dB(A)}$ klargestellt, dass die Ansiedlung von Betrieben mit für gewerbliche Nutzungen unüblichen besonders hohen nächtlichen Emissionen ausgeschlossen ist.

Neben den FSP wird im Bebauungsplan auch das Nachweisverfahren festgesetzt, da die Einhaltung der Festsetzungen anderweitig nicht nachprüfbar ist.

b) Mischgebiet

Um die Belange des festgesetzten "Mischgebietes" (Frischemarkt) hinsichtlich der Ein- und Auswirkungen beurteilen zu können, wurde eine "1. Ergänzung: Ermittlungen für das geplante Nahversorgungszentrum" am 19.04.2000 erstellt.

Zusammenfassend ist folgendes festzustellen:

- ♦ Durch den Betrieb des Nahversorgungszentrums allein ergeben sich Beurteilungspegel aus Gewerbelärm von bis zu 50 dB (A) tags bzw. von 45 dB (A) nachts bei einer nächtlichen Anlieferung. Die Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts werden somit eingehalten bzw. deutlich unterschritten.
- ♦ Durch Emissionen von den neuen Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 17 ist in diesem Bereich mit Beurteilungspegeln von etwa 46 dB (A) tags zu rechnen (vgl. Lärmuntersuchung für den B-Plan Nr. 17 vom 21. März 2000).

Berücksichtigt man diese Vorbelastung, so ergibt sich am Tage ein Gesamtbeurteilungspegel von bis zu aufgerundet 52 dB (A). Der Immissionsrichtwert bzw. Orientierungswert von 60 dB (A) wird somit eingehalten.

- ♦ Berücksichtigt man auch nachts einen uneingeschränkten Betrieb auf den neuen Gewerbeflächen, so beträgt die Vorbelastung wie am Tage etwa 46 dB (A). Üblicherweise ist jedoch in der Nacht mit mindestens 6 bis 9 dB (A) niedrigeren Pegeln zu rechnen (vgl. Lärmuntersuchung vom 21. März 2000), so dass die Vorbelastung zwischen 37 und 40 dB (A) liegen dürfte.

Unter Berücksichtigung der maximalen Vorbelastung von 46 dB (A) ergibt sich für den Immissionsort 1 (Hauptstraße 1) ein Gesamtbeurteilungspegel von aufgerundet 49 dB (A). Die Pegelzunahme durch eine nächtliche Anlieferung beträgt dementsprechend etwa 3 dB (A). Unter Berücksichtigung einer Vorbelastung zwischen 37 und 40 dB (A) ist zu erwarten, dass die Pegelzunahme etwa 1 dB (A) und weniger betragen wird.

An den weiteren Immissionsorten südlich der Hauptstraße ergeben sich bei einer nächtlichen Anlieferung Gesamtbeurteilungspegel im ungünstigsten Fall von bis zu aufgerundet 47 dB (A). Die Pegelzunahme beträgt weniger als 1 dB (A) und ist damit nicht relevant. Unter Berücksichtigung einer Vorbelastung zwischen 37 und 40 dB (A) wird der Immissionsrichtwert bzw. der Orientierungswert von 45 dB (A) insgesamt eingehalten.

Gemäß TA Lärm darf die Genehmigung wegen einer Überschreitung der Immissionswerte aufgrund der Vorbelastung nicht versagt werden, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB (A) beträgt. Dieses ist im vorliegenden Fall erfüllt.

- ♦ Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen ist festzustellen, dass tags Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel gemäß TA Lärm nicht zu erwarten sind. Nachts können bei einer LKW-Anlieferung Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel im Bereich des nächstgelegenen Wohngebäudes jedoch nicht ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen (LKW-Zu- und Abfahrten nachts nur von der neuen Anbindung aus, nicht von der Hauptstraße, Abschirmung der Anlieferzone) ist jedoch auch eine nächtliche Anlieferung möglich.
- ♦ Bezüglich des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen ist festzustellen, dass die Pegelzunahmen durch den Verkehr vom / zum Nahversorgungszentrum auf allen Straßenabschnitten unter 3 dB (A) liegen, so dass organisatorische Maßnahmen zur Verringerung des anlagenbezogenen Verkehrs gemäß TA Lärm nicht erforderlich sind.

Die dem Ergänzungsgutachten zugrunde gelegten Betriebszeiten sowie der Ausschluss der Nutzung des Stellplatzes außerhalb der Betriebszeiten wird durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt.

Abschließend ist festzuhalten, dass der Betrieb des geplanten Nahversorgungszentrums mit dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung verträglich ist. Die prinzipielle Genehmigungsfähigkeit ist sichergestellt. Dieses gilt - unter Berücksichtigung einiger Lärmschutzmaßnahmen - auch für eine eventuelle Nachtanlieferung.

c) sonstige Auswirkungen

Um die Belange des Immissionsschutzes im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße F in die Hauptstraße (L 224) sicher zu stellen, hat die Gemeinde zwischenzeitlich die Aufstellung einer 3. Änderung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen. Im Rahmen dieser Änderungen werden die sich aus dem erstellten Lärmschutzgutachten ergebenden Schutzmaßnahmen sichergestellt.

11. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die Erschließung des Gebietes soll durch die "Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH" (WAS) erfolgen. Entsprechende Verträge wurden zwischenzeitlich zwischen der WAS und der Gemeinde Siek geschlossen.

Sollten wider Erwarten Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens nach dem 4. Teil des Baugesetzbuches (Bodenordnung) erforderlich werden, sind Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB (Umlegung) und §§ 80 ff. BauGB (Grenzregelung) sowie nach dem 5. Teil (Enteignung) gemäß §§ 85 ff. BauGB vorgesehen.

12. REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Realisierung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Die Gemeinde geht davon aus, dass dies im Jahre 2001 möglich sein wird.

13. HINWEISE

a) Die Beschaffenheit des Bodens lässt voraussichtlich keine Versickerung des anfallenden Regenwassers zu. Trotzdem empfiehlt die Gemeinde Siek den Bauherren, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück selbst zu versickern, sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt. Auf die hierfür erforderlichen Genehmigungen wird hingewiesen.

Des weiteren wird auf die Möglichkeit hingewiesen, Niederschlagswasser aufzufangen und für die Bewässerung von Pflanzflächen oder im sanitären Bereich der Gebäude wieder zu verwenden. Es wird in diesem Zusammenhang jedoch darauf hingewiesen, dass in der Gemeinde Siek eine Satzung zum Anschluss- und Benutzungszwang zur Oberflächenentwässerung besteht, die entsprechende Ausnahmen zulässt.

b) Den Bauherren wird empfohlen, im Interesse der Reinhaltung der Luft (Umweltschutz) zum Heizen der Gebäude nur "umweltfreundliche" Energien zu verwenden.

c) Den Bauherren wird empfohlen, Brauchwasseranlagen zu errichten.

- d) Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erschließung der Grundstücke die dauerhafte Ableitung von Grundwasser (z. B. durch Kellerdränagen) der Genehmigung bedarf und im Interesse eines geordneten Wasserhaushaltes auszuschließen ist.
- e) Die Gemeinde weist darauf hin, dass zum Teil problematisch hohe Grundwasserstände gegeben sind. Auswirkungen auf die vorliegende Planung sind indessen nicht erkennbar.

14. BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Siek am 29. August 2000 gebilligt.

Siek, den **08. Nov. 2000**

GEMEINDE SIEK
- Der Bürgermeister -



H. P. Thomae

- Unterschrift -

ARBEITSVERMERKE

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSSEN

- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12a, 2400 Lübeck
Tel.: 0451/87 9 87-0
Telefax: 0451/87 9 87-22
e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Aufgestellt am:
Geändert am:

01.06.1999
09.08.1999
06.09.1999
20.09.1999
06.12.1999
09.12.1999
07.03.2000
07.04.2000
17.04.2000
18.05.2000
29.08.2000
18.09.2000

29. Sep. 2000

Lübeck, den

[Handwritten Signature]

Planverfasser