

GEMEINDE SIEK

9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Erläuterungsbericht
16. Dezember 2004

Inhalt

1	Räumlicher Geltungsbereich	2
2	Planungsrechtliche Situation	2
3	Planungserfordernis	2
4	Landes- und regionalplanerische Zielsetzungen	3
5	Natur und Umwelt	3
6	Städtebauliche Konzeption / Planinhalte	6
6.1.	Verkehrsplanung	6
6.2.	Ausweisung Sondergebiet	7
6.3.	Immissionsschutz	7
6.4.	Gutachterliche Einschätzung – Auswirkungen auf die zentralen Orte	8
6.5.	Darstellungen in der Planfassung	9
6.6.	Vorgaben für den Bebauungsplan	9
6.7.	Grünordnerische Belange	10
7	Erschließung, Ver- und Entsorgung	10

Planverfasser im Auftrag der Gemeinde Siek:

AC PLANERGRUPPE

JULIUS EHLERS|MARTIN STEPANY
STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Stepany

- 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Siek umfaßt einen Teilbereich des bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 17 sowie als Ergänzung die Fläche zwischen dem Geltungsbereich BP Nr. 17 und der Autobahnauffahrt.

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 8,5 ha.

- 2 Planungsrechtliche Situation**

Die 5. FNP-Änderung für den Bereich des mittlerweile erschlossenen Gewerbegebietes "Jacobsrade" wurde 1998 von der Gemeindevertretung Siek beschlossen. Sie bildete die planungsrechtliche Grundlage im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Nördliche Umfahrung / Gewerbegebiet Siek“, der seit dem Jahr 2000 rechtskräftig ist.

Seitdem ist die Ortsumgehung bis einschließlich des 2. Bauabschnitts fertig gestellt worden und es haben sich einige Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet „Jacobsrade“ angesiedelt.

- 3 Planungserfordernis**

Ein Betreiber von Gartencentern hat den Standort als günstig für die Ansiedlung einer entsprechenden Einrichtung erkannt und möchte dort einen „Gartencenter“ errichten und betreiben. Dies ist weder durch die Darstellungen des rechtswirksamen FNP, noch durch die Festsetzungen im BP Nr. 17 planungsrechtlich abgedeckt.

Entsprechend muss der Flächennutzungsplan in diesem Bereich bezüglich der zulässigen Nutzungskategorien geändert werden.

Darüber hinaus bestehen erhebliche verkehrliche Belange den „Lückenschluss“ der Ortsumgehung Siek nunmehr umzusetzen und planungsrechtlich zu ermöglichen.

Der bestehende Verkehrsknoten L224/Jacobsrade weist Abbiegespuren für die Anbindung der Straße Jacobsrade auf, eine Signalisierung der Kreuzung erfolgt derzeit nicht.

Durch die Verkehrsfreigabe der verlegten Kreisstraße zwischen Hoisdorfer Weg und Sieker Berg wird die Verbindung über den neuen Straßenverlauf über die Straße Jacobsrade in zunehmenden Maße genutzt, so dass die Verkehrsabwicklung bedingt durch die verlagerten Durchgangsverkehre deutlich problematischer geworden ist und eine Signalisierung des Knotenpunktes erfolgen müsste.

Dieser Ausbau kann vermieden werden, wenn die vorhan-

dene Trasse am Gewerbegebiet direkt zur L224 in Höhe des Anschlusses der Autobahnrampe Ost geführt wird. Dort ist eine Signalanlage vorhanden, die für die reibungslose Verkehrsabwicklung genutzt werden kann. Somit erübrigt sich die Signalisierung am Knotenpunkt L224/Jacobsrade.

Aus diesen Gründen hat die Gemeindevertretung am 03.05.2004 die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um die angestrebte Ansiedlung eines Gartencenters und die Realisierung des 3. Bauabschnitts der Ortsumgehung Siek grundsätzlich planungsrechtlich zu ermöglichen.

Parallel dazu wird das Verfahren zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.17 durchgeführt.

Landschaftsplan

Im Zuge der 5. Änderung des FNP wurde der Landschaftsplan der Gemeinde Siek für den Bereich des Plangebietes 17 geändert.

Dort ist das Gewerbegebiet dargestellt, in dem der vorhandene Redder und die Knicks mit Abstandsflächen erhalten werden und so zur Gliederung und gestalterischen Aufwertung des Standorts beitragen sollen.

Der Ergänzungsbereich zwischen dem Geltungsbereich BP Nr.17 und der Autobahnauffahrt ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Insofern weicht die 9.FNP-Änderung in diesem Bereich vom festgestellten Landschaftsplan ab.

Da durch die Planung keine höherwertigen Flächen und Strukturen betroffen sind sowie umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen (festgesetzt im Bebauungsplan) durchgeführt werden, sind durch die Abweichungen von den Darstellungen des rechtswirksamen Landschaftsplan die Belange des Naturschutzes ausreichend gewürdigt und gewährleistet.

4 Landes- und regionalplanerische Zielsetzungen

Gemäß dem Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 in Verbindung mit dem Gemeinsamen Beratungserlass zur Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs aus 1994 sind bezogen auf Einzelhandelsgroßprojekte folgende Ziele zu beachten:

- Einkaufseinrichtungen – entweder größeren Umfangs oder solche im räumlichen Verbund sowie die Erweiterung vorhandener Betriebe in die Großflächigkeit hinein sollen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den zentralen Orten vorgesehen oder diesen so zugeordnet werden, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder

geplanter Versorgungszentren vermieden wird (Beeinträchtigerungsverbot).

- Art und Umfang der Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen und die Gesamtstruktur des Einzelhandels der Bevölkerungszahl des Verflechtungsbereiches angemessen sein (Kongruenzgebot).

Darüber hinaus ist eine Maßgabe des Zielabweichungsverfahrens zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 17, dass die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zum Schutz der Zentrenfunktion von Ahrensburg und Großhansdorf ausgeschlossen bleibt.

Aus regional- und landesplanerischen Gründen, aus Gründen der Rechtssicherheit des Bebauungsplans und zur Gewährleistung der rechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens wurde deshalb ein weiteres Zielabweichungsverfahren gem. § 4 Abs. 3 Landesplanungsgesetz erforderlich. Hier sollte insbesondere geprüft werden, ob eine Abweichung vom Zentralitätsgebot in diesem Einzelfall denkbar ist. Im Rahmen dieses Verfahrens sind die Stadt Ahrensburg und die Gemeinde Großhansdorf gesondert beteiligt worden.

Durch gutachterliche Untersuchungen wird nachgewiesen (s.a. Pkt. 6.4 des Erläuterungsberichts), dass die Auswirkungen des „Gartencenters“ auf die Orte mit zentralörtlicher Bedeutung wegen seiner überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimentsstruktur als unwesentlich zu beurteilen ist.

Zu diesem Ergebnis kommt auch die Landesplanungsabteilung in ihrer Mitteilung des Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens vom 01.12.2004.

5 Natur und Umwelt

Umweltverträglichkeit

Die Planänderung ist gem. § 3e Abs. 1 Nr. 1 UVPG (Nr. 18.6 der Anlage 1) UVP-pflichtig.

Deshalb wird im Rahmen des BP 17, 3. Änderung und Ergänzung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

Der Umweltbericht erläutert alle für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG relevanten Aspekte des Vorhabens sowie seiner Auswirkungen auf die Umwelt und orientiert sich an den Vorgaben des § 2a BauGB.

Dabei werden bei der Bestandsbeschreibung und -bewertung für die durch den B-Plan Nr. 17 abgedeckten Bereiche der heute planungsrechtlich zulässige Zustand von Natur und Landschaft zugrunde gelegt; bei der Beschreibung der Auswirkungen werden nur die Aspekte berücksichtigt, die sich gegenüber den Ausweisungen des B-Plans Nr. 17 verändert haben. Dies sind:

- Veränderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbe zu Sondergebiet
- Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung von einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,0 m auf 9,5 m bei gegenüber dem B-Plan Siek 17 gleichbleibender GRZ von 0,6
- Bau des Lückenschlusses der Ortsumgebung Siek auf einer Länge von rd. 200 m.

Als wesentliche Wirkfaktoren des Vorhabens sind temporäre baubedingte und dauerhafte anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren zu nennen, zu denen im wesentlichen Versiegelung und Überbauung von Flächen zählen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen wird eine Reihe von Maßnahmen genannt und durch Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt.

Als unvermeidbare Beeinträchtigungen verbleiben die bau- und anlagebedingte Flächeninanspruchnahme durch den „Lückenschluss“, sowie betriebsbedingte und visuelle Beeinträchtigungen durch die Straße.

Für das dadurch entstehende flächige Ausgleichserfordernis sowie die landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Grünordnung

Da aufgrund der geplanten Vorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 7 LNatSchG (§ 18 BNatSchG) zu erwarten sind, werden gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 18 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) die erforderlichen Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz von Beeinträchtigungen im Bebauungsplan dargestellt.

Zum Bebauungsplan wird deshalb ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt, der hierfür den fachlichen Rahmen bietet. Art und Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

6 Städtebauliche Konzeption / Planinhalte Die 9. FNP-Änderung beinhaltet die beiden Bestandteile

1. Dritter Bauabschnitt der Ortsumfahrung der Gemeinde Siek
2. Sondergebiet „Gartencenter“.

6.1. Verkehrsplanung

Die 5. FNP-Änderung bzw. der BP Nr. 17 hatte die auf einer Verkehrsuntersuchung der Ing.-Ges. Masuch + Olbrisch fußende Planung für die Erschließung planungsrechtlich gesichert.

Die Verlegung der Kreisstraße zwischen dem Hoisdorfer Weg und Sieker Berg wurde planungsrechtlich durch ein Planfeststellungsverfahren gesichert. Die Straßenanbindung des BP Nr. 17 und die Verlegung der Kreisstraße sind realisiert und für den Verkehr freigegeben.

Bedingt durch die zunehmende Verlagerung von Durchgangsverkehren der Gemeinde auf die neue Achse Sieker Berg/Jacobsrade, treten zunehmend Abwicklungsprobleme am Knoten L224/Jacobsrade auf, die zudem die Abwicklung der Quell- und Zielverkehre des BP Nr. 17 erschweren.

Die Möglichkeit, zur Verbesserung des Verkehrsflusses und der Erhöhung der Leistungsfähigkeit den Knotenpunkt Jacobsrade/L224 zu signalisieren, führt insgesamt nicht zu einer zufriedenstellenden Lösung, da die Hauptströme in Abweichung von der Führung der Landesstraße abknicken und somit eine Einschränkung der Leistungsfähigkeit manifestiert wird. Außerdem verbleibt eine verminderte Leistungsfähigkeit für die Anbindung des Bebauungsplangebietes.

Die verkehrlich deutlich günstigere Lösung ist die Fortführung der Trasse vom Sieker Berg kommend über den Kreis Hoisdorfer Weg auf direkten Wege zum signalisierten Anschlusspunkt der Rampe Ost des Autobahnanschlusses Ahrensburg. Dieser Autobahnanschluss muss in diesem Zuge geringfügig (max. 5 m) nach Westen verbreitert werden, um den reibungslosen Verkehrsablauf gewährleisten zu können.

Die Straße Jacobsrade stellt dann die westliche Ortsanbindung für Siek dar, da die heutige L224 dann in Höhe der BAB Rampe Ost abgehängt werden kann.

Damit entspricht die Linienführung den Verkehrsabläufen, die sich nach Realisierung der Kreisstraßenverbindung zwischen Hoisdorfer Weg und Sieker Weg eingestellt hat.

Voraussetzung für das Planrecht hierzu ist die vorliegende

Änderung des Flächennutzungsplans mit seinen Darstellungen zum „Lückenschluss“ der Ortskernumgehungsstrasse mit direkter Anbindung zum Anschlusspunkt der Rampe Ost des Autobahnanschlusses Ahrensburg.

Das verbindliche Planrecht für diese Streckenführung soll im Rahmen der parallel aufgestellten BP-Änderung geschaffen werden.

6.2. Ausweisung Sondergebiet Im Gewerbegebiet „Jacobsrade“ soll ein Gartencenter mit max. 6.000 qm Verkaufsfläche angesiedelt werden.

Neben dem klassischen Gartenbedarf (Pflanzen/Blumen, Sämereien, Pflanzensubstrate, Spritz- und Düngemittel) ist das Kernsortiment durch eine große Bandbreite gartenbau- und gartenmarktspezifischer Artikel gekennzeichnet. So sollen auch Gartengeräte (mechanisch/elektrisch) und gartenbaumarktspezifische Sortimente (Holzelemente, Drahtwaren, Grille/Kamine, Gartenmöbel, Dekoartikel, Wegplatten u.a.) angeboten werden.

Aufgrund des atypisch großen Flächenbedarfs, speziell der Pflanzensortimente, sind die Flächenproduktivitäten in diesem Bereich gering.

Darüber hinaus sollen noch weitere Randsortimente, die einen Bezug zum Hauptsortiment haben müssen wie z. B. Pflanzen-, Garten- und Tierbücher, Zoobedarf, Artikel zur Saftbereitung sowie Saisonartikel wie z.B. Oster-, Grab-, Weihnachtsgestecke angeboten werden.

6.3. Immissionsschutz

Die Gemeinde Siek hat die Ingenieurgesellschaft Masuch und Olbrisch mit der Prüfung beauftragt, welche immissionsrelevanten Auswirkungen die Planung, insbesondere durch die bauliche Umsetzung des „Lückenschlusses“ der Umgehungsstrasse haben wird.

Das Ingenieurbüro untersuchte dabei zwei Planfälle. Vorrang wurde dem Planfall 2 eingeräumt – Lückenschluss zwischen dem Gewerbegebiet und der westlichen Anbindung an die L 224.

Der Lückenschluss zwischen dem Gewerbegebiet und der westlichen Anbindung an die L 224 unterteilt sich dabei in zwei Bereiche. Das bisher fehlende Verbindungsstück ist dabei als Neubau gem. 16. BimSchV zu beurteilen. Der Bereich des neuen Anschlussknotens ist als wesentliche Änderung gem. 16. BimSchV zu betrachten.

Durch den Neubau des Verbindungsstückes des „Lücken-

schlusses“ wie auch durch den Umbau des Anschlussknotens werden sich jedoch, gemessen an der Bestandssituation, keine größeren Beeinträchtigungen einstellen.

Durch den geplanten Lückenschluss werden sich die Immissionsbelastungen auf bestehende angrenzende Gebiete mit Wohnnutzung merkbar verringern, da die wesentlichen Verkehrsstrassen mit deutlich größerem Abstand zu den sensiblen Bereichen des Siedlungsgefüges liegen.

Durch die Planung und der baulichen Umsetzung des „Lückenschlusses“ werden also bestehende Konfliktsituationen entschärft und vermindert. Es entstehen wesentlich weniger Betroffenheiten als durch die Bestandsituation.

6.4. Gutachterliche Einschätzung – Auswirkungen auf die zentralen Orte

Die Gemeinde Siek hat die Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg (Lademann) mit der Prüfung beauftragt, welche Auswirkungen die Vorhabenansiedlung auf das raumordnerische Gleichgewicht hinsichtlich der Versorgungsfunktion höherrangiger Orte vor dem Hintergrund der fehlenden zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Siek haben wird. Darüber hinaus sind die Auswirkungen der Randsortimente auf die zentralen Einkaufslagen im Einzugsgebiet abgeschätzt worden.

Dazu sind im Rahmen einer differenzierten Vorhaben- und Wirkungsprognose das prospektive Einzugsgebiet, der voraussichtliche Umsatz und Marktanteil sowie die durch das Vorhaben zu erwartenden Veränderungen im Einzelhandelsgefüge ermittelt worden.

Das Ergebnis der Untersuchung, die im Oktober 2003 vorgelegt und im Juli 2004 ergänzt wurde, wird hier in einer kurzen Zusammenfassung dargestellt:

- Die nicht zentralörtliche Gemeinde Siek ist für das geplante Gartencenter im raumordnerischer und regionalplanerischen Sinne ein geeigneter Standort.
- Durch die weitgehend nicht zentrenrelevante Sortimentsstruktur des Vorhabens bleibt der Schutz der benachbarten Orte mit Zentrenfunktion gewährleistet.
- Die zu erwartenden Umsatzverteilungen durch das geplante Gartencenter sind als unwesentlich einzuschätzen.
- Die Gemeinde Siek erfüllt daneben eine Entlastungsfunktion für die Gemeinde Großhansdorf (Stadttrand-

kern II. Ordnung). Aufgrund der räumlichen Nähe Sieks zu Ahrensburg und Großhansdorf kann von einer faktischen Verflechtung der Orte ausgegangen werden (der Vorhabenstandort liegt direkt an der Gemeindegrenze zu Ahrensburg und Großhansdorf). Darüber hinaus entwickelt die Stadt Ahrensburg selbst ihr letztes großes Gewerbegebiet Beimoor - Süd sehr überwiegend dienstleistungsorientiert.

- Entsprechend wurde auf Antrag der Gemeinde Siek in Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde und dem Kreis Stormarn ein weiteres Zielabweichungsverfahren gemäß § 4 Abs. 3 Landesplanungsgesetz durchgeführt, um die landesplanerische Zulässigkeit des Vorhabens sicherzustellen.
Diese Zulässigkeit hat die Landesplanungsabteilung in ihrer Mitteilung des Ergebnisses des Zielabweichungsverfahrens vom 01.12.2004 erklärt.
- Dadurch eröffnet sich auch die Chance zu einer vertieften interkommunalen Zusammenarbeit, die auch in weiteren kommunalen Aufgabenbereichen die Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinde Siek und seiner Nachbarn stärken kann.

6.5. Darstellungen in der Planfassung

Entsprechend der städtebaulichen – nutzungsmäßigen Konzeption wird im Geltungsbereich der 9. FNP-Änderung die bisher als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesene Fläche jetzt als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“ dargestellt.

Durch den bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereich wird die direkte Verbindung zur BAB Rampe Ost als Straßenverkehrsfläche geführt.

Die Flächen beiderseits der Trasse werden als Grünfläche mit unterschiedlicher Zweckbestimmung dargestellt.

In der entlang der Autobahn und ihrer Zufahrt sowie der Landesstraße (geplanter dritter BA der Ortsumgehung Siek) dargestellten Anbauverbotszone ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig.

6.6. Vorgaben für den Bebauungsplan

Der Bebauungsplan für diesen Bereich begrenzt das Sortiment und die maximal zulässige Größe der Verkaufsfläche gemäß dem vorliegenden Gutachten von Lademann (10/2003) folgendermaßen:

Gartencenter mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 6.000 m², davon

- Hauptsortiment Garten- und Gartenbaubedarf mit max. VK = 4.870 m² (einschließlich 900 m² nicht überdachter Freiflächen
- Blumen / Samen / Knollen mit max. VK = 540 m²
- Zoobedarf und lebende Kleintiere mit max. VK = 440 m²
- sonstige Randsortimente, die einen Bezug zum Hauptsortiment haben müssen mit max. VK = 150 m².

6.7. Grünordnerische Belange

Im Rahmen der Bebauungsplanung werden grünordnerische Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter, zur Minimierung des Eingriffs sowie zum Ausgleich getroffen.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

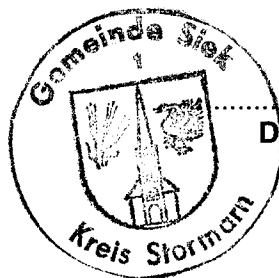
Die Grundstückerschließung erfolgt von der bereits vorhandenen Gewerbegebietserschließungsstraße aus.

Der Stellplatzbedarf der Einrichtung des Sondergebiets wird auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden.

Die Änderung der Zulässigkeiten der baulichen Nutzung führt zu keinen Veränderungen in der Ver- und Entsorgung. Die gesamte Ver- und Entsorgung wird sichergestellt bzw. ist bereits technisch hergestellt.

Gemeinde Siek,

18. Jan. 2005



[Handwritten Signature]
Der Bürgermeister