

Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Siek

(erneuter) Aufstellungsbeschluss

Billigung der Planunterlagen

Bauausschuss am 08.02.2018

B-Plan Nr. 22

Lage |

Größe
Geltungsbereich:
ca. 8,6 ha

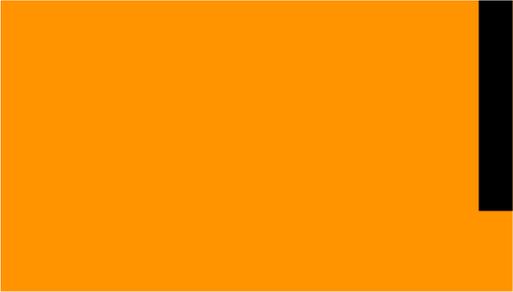


B-Plan Nr. 22

Derzeitige Nutzung | Planungsanlass |

- Einem ortsansässigen Betrieb sollen Erweiterungspotenziale (Produktion- und Lagergebäude) für die am Standort Siek bereits vorhandene Verwaltung und Produktion eröffnet werden.
- Ferner sollen zusätzliche Gewerbegebietsflächen für klein- und mittelständische Unternehmen bereitgestellt werden, um den Gewerbebestandort Siek zu stärken.
- Zu diesem Zweck soll die bislang landwirtschaftlich genutzte, östlich an das bestehende Grundstück des ansässigen Betriebs angrenzende Fläche, der baulichen Nutzung zugeführt werden.





B-Plan Nr. 22/ 27. FNP-Änd.

Planungsziele |

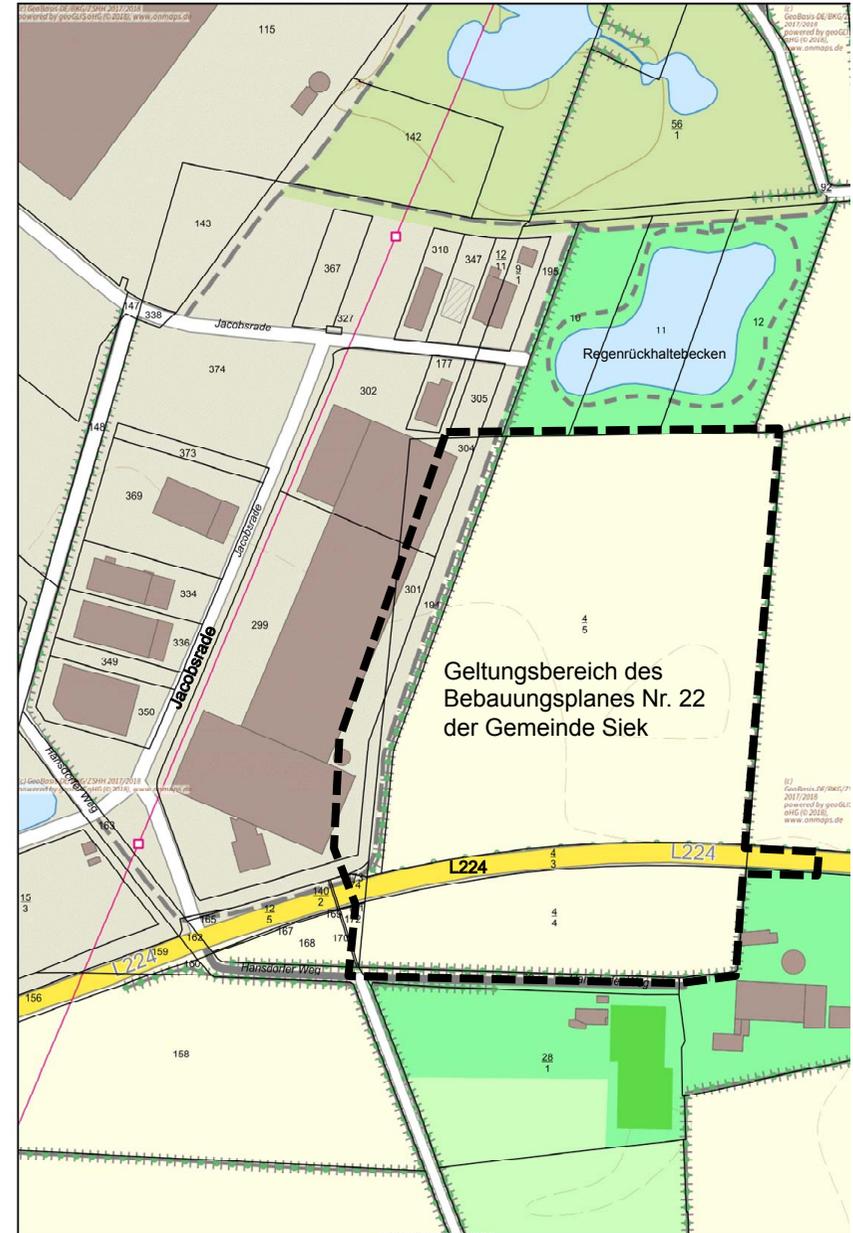
- die Erweiterung der Produktions- und Lagerkapazitäten durch den Neubau einer Produktions- und Lagerhalle östlich des Bestandsgebäudes ergänzende Gewerbenutzungen südlich des Erweiterungsbaus
- eine bauliche Verbindung zwischen dem Bestandsgebäude und dem Erweiterungsneubau
- die Qualifizierung von Flächen zur Entwässerung des Plangebiets
- die Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets
- der Teilausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets
- das Herstellen einer neuen Fuß- und Radwegeverbindung entlang der östlichen Plangebietsgrenze zwischen der Landesstraße 224 und der Straße Birkenbusch
- das Einfügen des Plangebiets in die Landschaft durch eine Randeingrünung entlang der östlichen Plangebietsgrenze

B-Plan Nr. 22

Erneuter Aufstellungsbeschluss

Erneuter Aufstellungsbeschluss aufgrund der geänderten Gebietsbezeichnung und -begrenzung

„Für das Gebiet
östlich des Gewerbegebiets "Jacobsrade",
südlich des Regenrückhaltebeckens
"Jacobsrade",
südlich und nördlich der „L224“
wird der Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Siek
aufgestellt.“



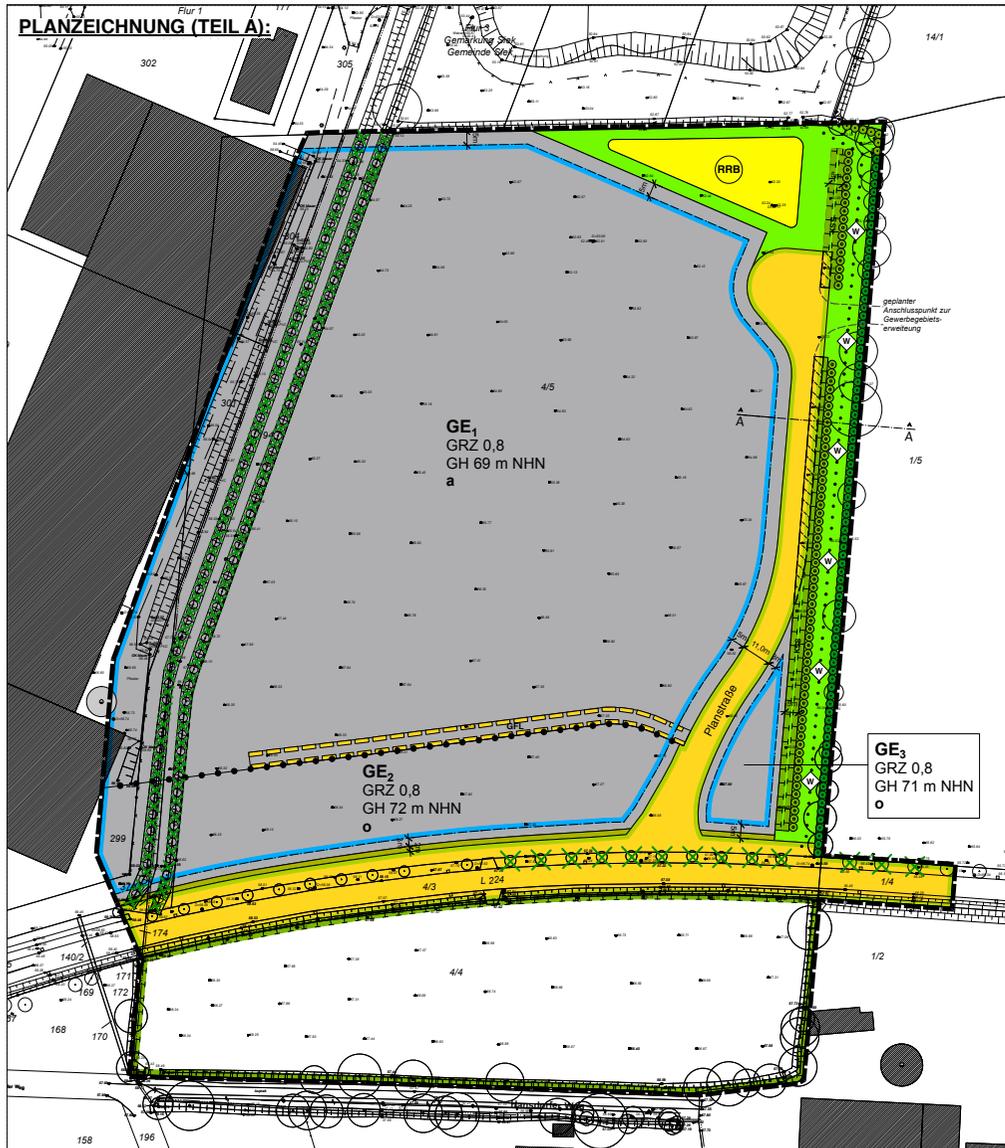
B-Plan Nr. 22

Konzeptplan



B-Plan Nr. 22

Festsetzungen



I. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

GRZ 0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

z.B. **GH 71 m NHN** Gebäudehöhe, als Höchstmaß über Normalhöhenull (NHN)

o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Regenwasserrückhaltebecken

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- siehe Teil B - Text 4 -

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Knick, anzupflanzen

KSS Knickschutzstreifen

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Knick zu erhalten
gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 LNatSchG

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE

Vorhandene Gebäude

Unbefestigter, freizuhaltender Seitenstreifen/ Entwässerungsmulde/ KSS (Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind)

Vorhandene Flurstücksgrenze

z.B. $\frac{27}{1}$ Flurstücksbezeichnung

\bullet 38.33 Höhenpunkt über Normalnull (üNN)

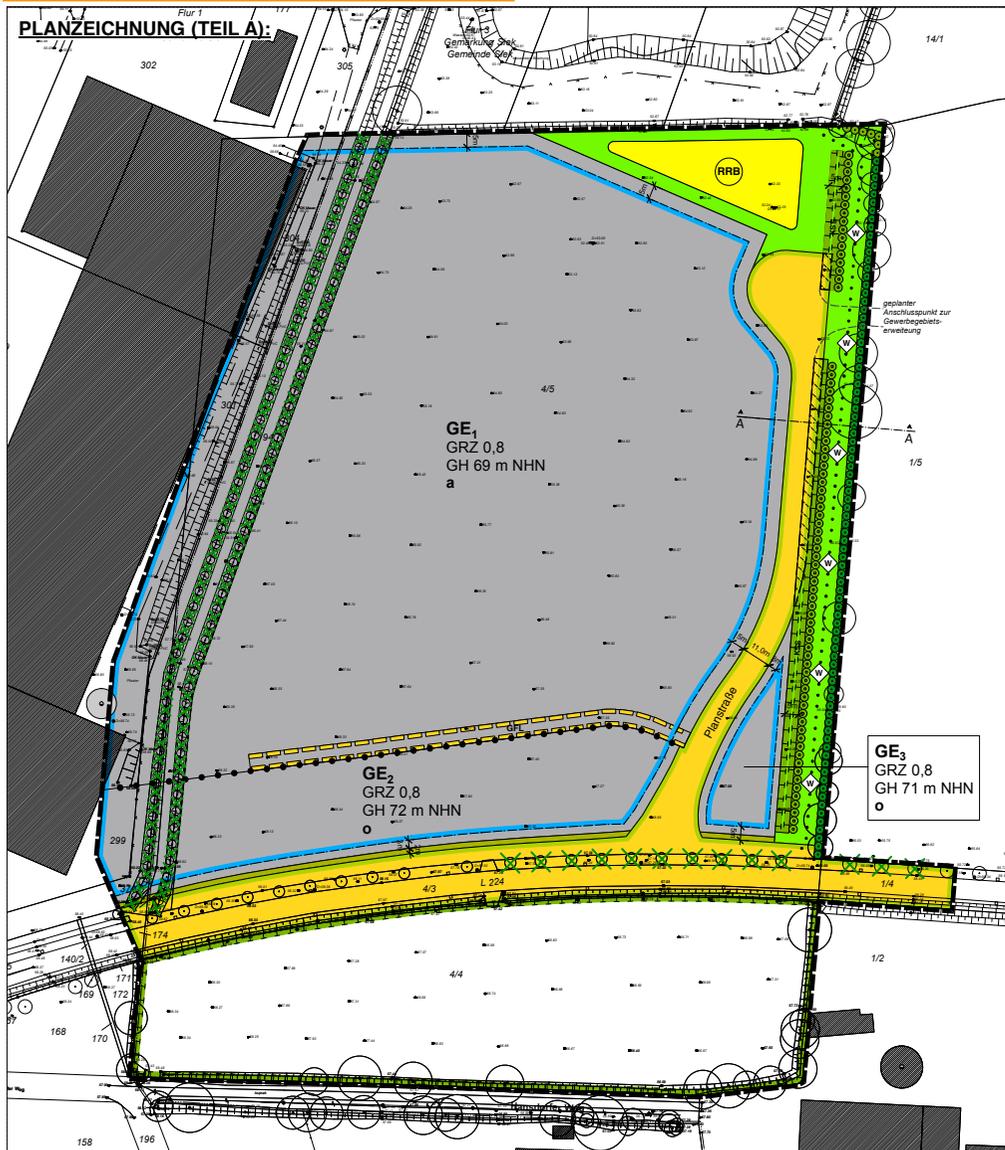
Hauptwanderweg

Knick - entfallend

Einzelbaum - entfallend

B-Plan Nr. 22

Art der baulichen Nutzung |



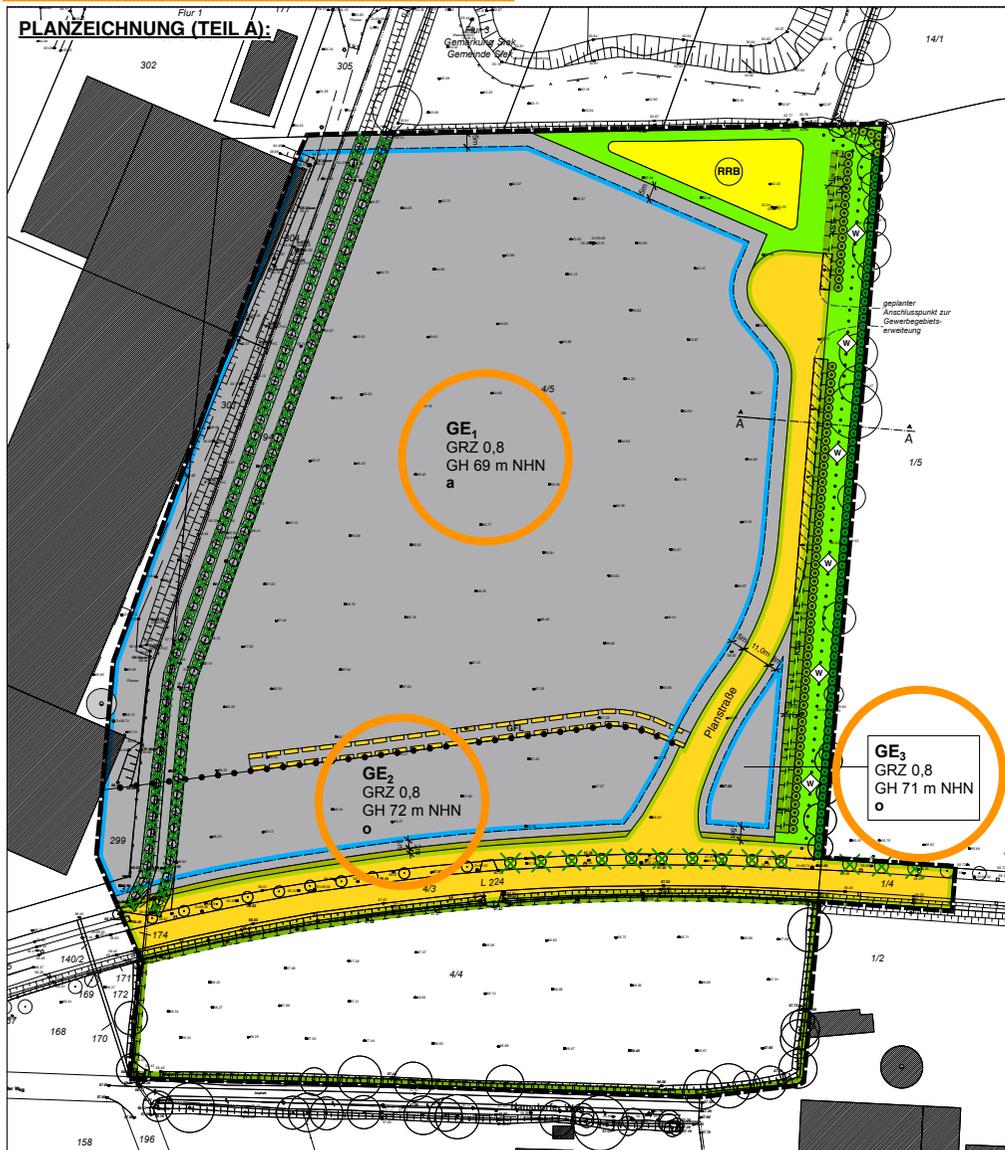
Festsetzung B-Plan :

überwiegendes Plangebiet: **Gewerbegebiet (GE)** - dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

„Unzulässig sind: Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, unzulässig.“

B-Plan Nr. 22

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise |



Festsetzung B-Plan :

GRZ 0,8

Gebäudehöhen:

Die Kubatur der Gebäude wird durch die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhenull (NHN) geregelt:

GE 1 - 69 m NHN -> 12 m

GE 2 und 3 72 m/ 71 m NHN -> 14 m

(bis zu 4 Geschosse)

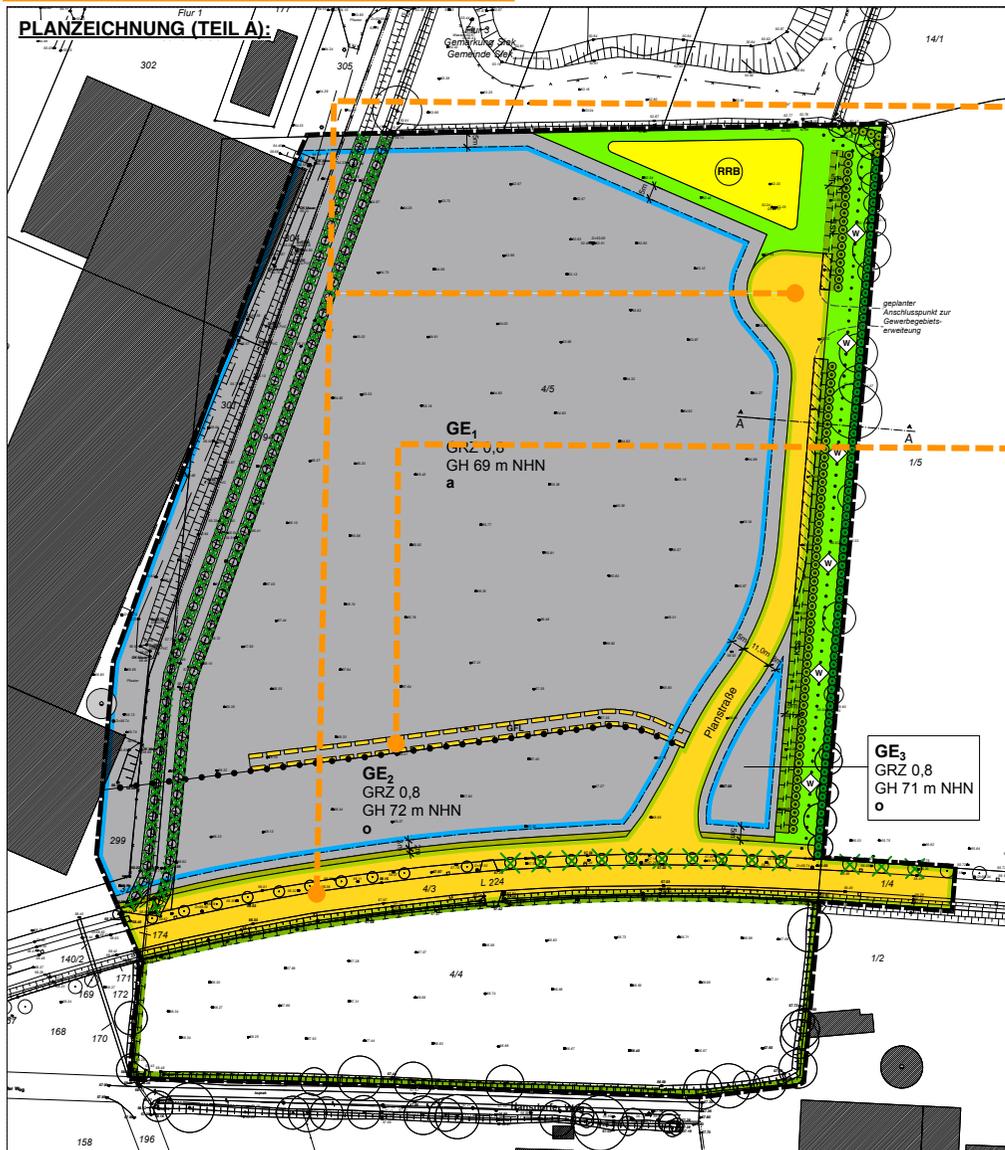
Bauweise:

GE 1 - abweichende Bauweise
(entspricht der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ist ihre Längenbegrenzung aufgehoben)

GE 2 und 3 – offene Bauweise

B-Plan Nr. 22

Erschließung |



Festsetzung B-Plan :

L 224 + Planstraße: **Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

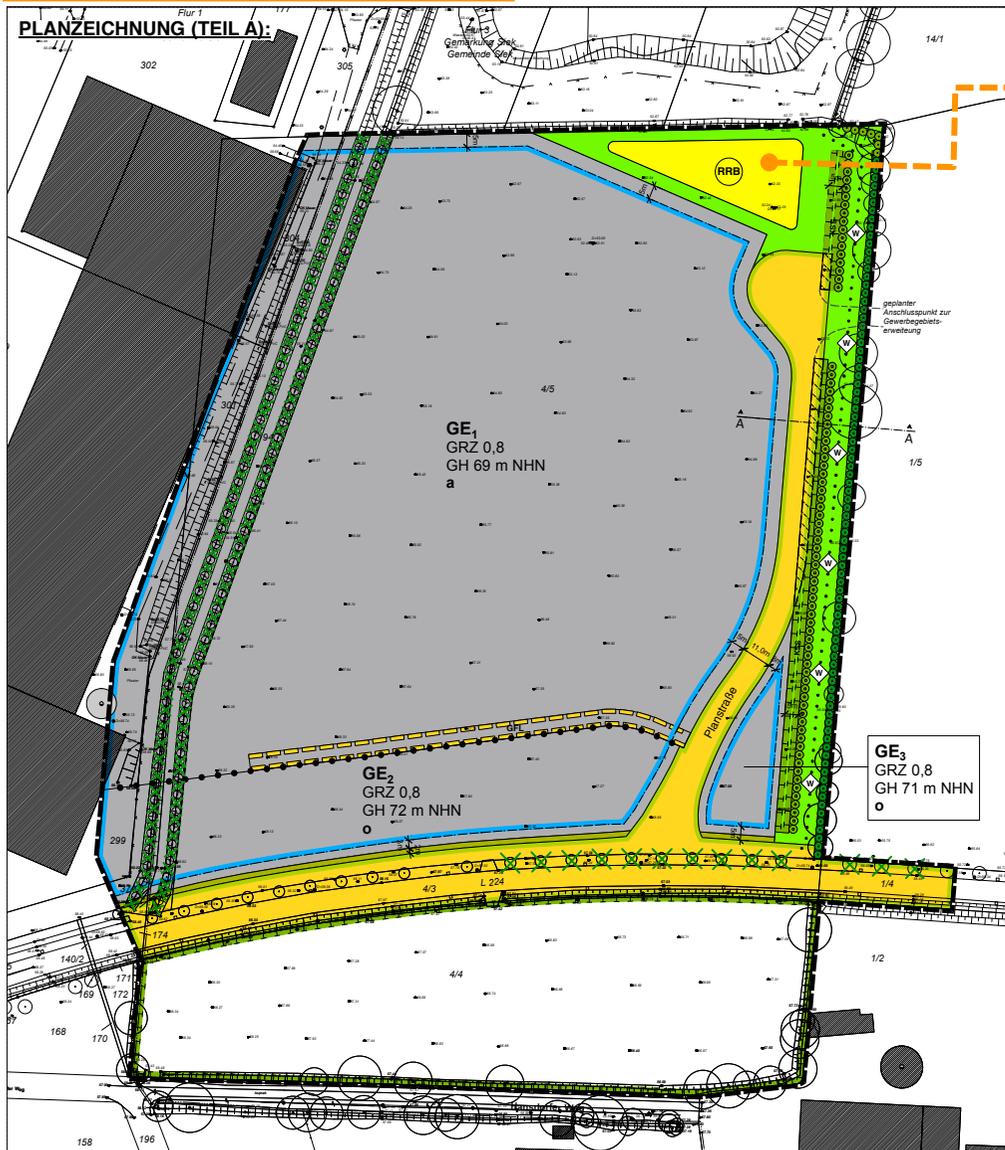
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)

GFL: Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Anlieger des Gewerbegebietes GE 2 eine Zufahrt zu diesem Baufeld anzulegen und zu unterhalten.

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsträger unterirdische Leitungen zur Erschließung des GE 2 herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

B-Plan Nr. 22

Entwässerung |



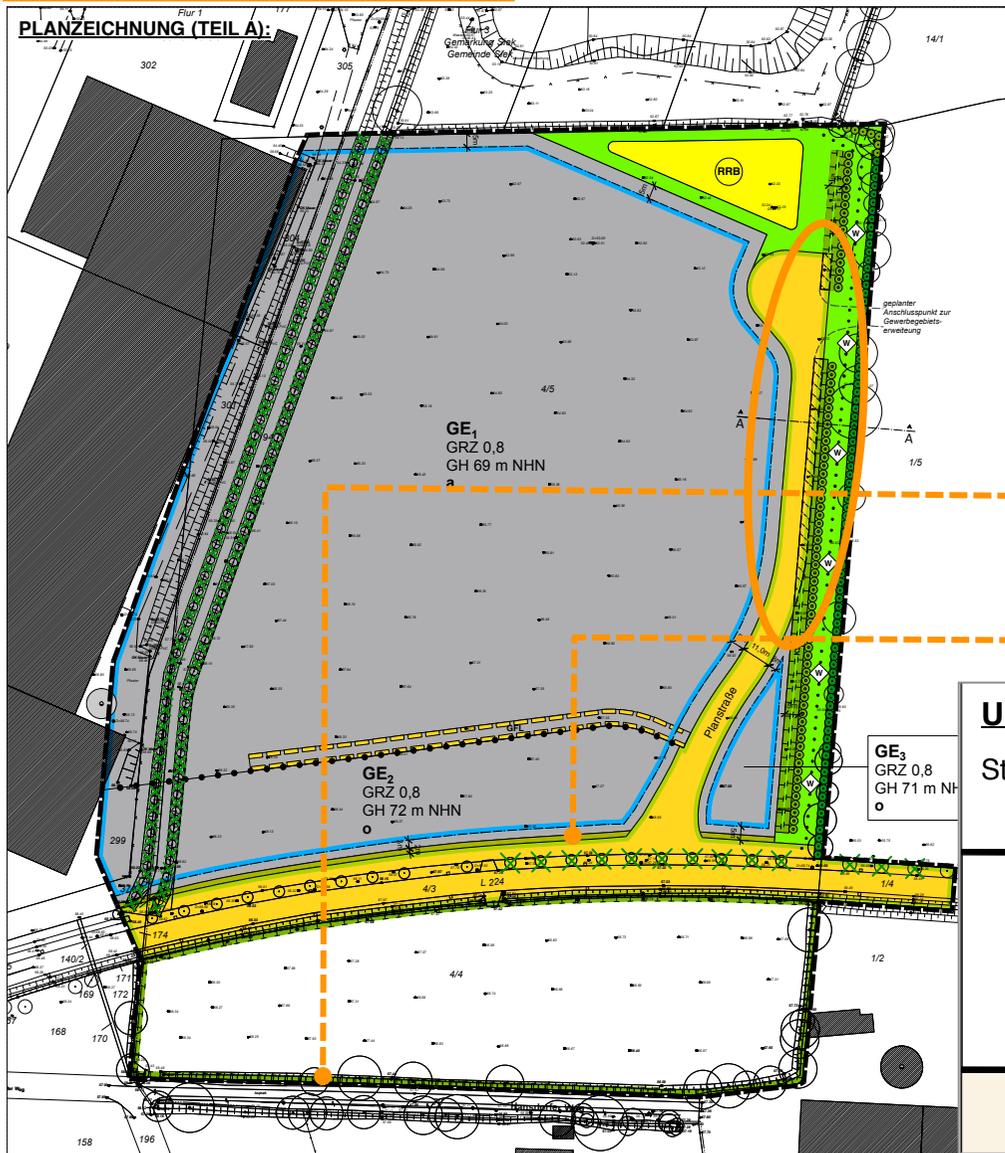
Festsetzung B-Plan :

Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (RRB)

- Bestehendes RRB ist ausgelastet und soll nicht mehr ausgebaut werden
- Ablaufvorflut des bestehenden RRB wird verohrt durch eine Teichanlage (Flurstück 44/1 - Eigentum der Stadt Ahrensburg) geführt und in ein Verbandsgewässer eingeleitet. Hier sollen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden
- Ziel ist es, anfallendes Regenwasser in den vorhandenen Zulaufgraben der Teichanlage einzuleiten und damit die Teichanlage mit zu nutzen. (Sicherung über einen Städtebaulichen Vertrag)
- Wasserwirtschaftliche Planungen: u.a. Erhöhung der Ablaufdrosselmenge des bestehenden RRB, Schaffung einer neuen Regenrückhaltung im Gebiet, Anpassung der Vorflutleitungen, Mitnutzung des Flurstücks 44/1 als zusätzlichen Retentionsraum durch temporären Einstau etc.

B-Plan Nr. 22

Grün- und Maßnahmenflächen |



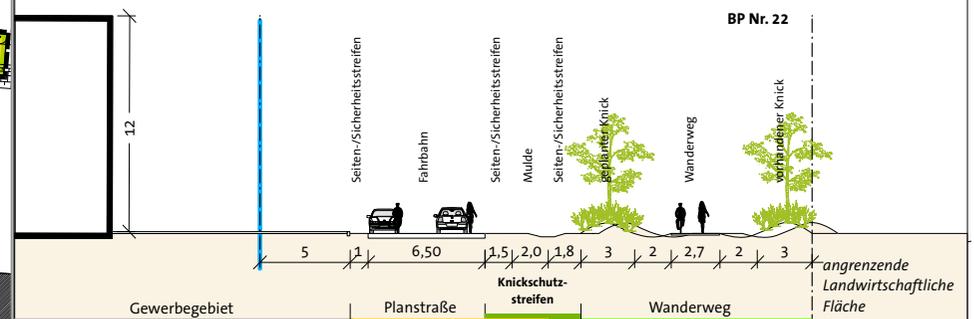
Festsetzung B-Plan :
Öffentliche Grünfläche mit Knick und KSS
und Wanderweg/ Überlagerung
Straßenverkehrsfläche
*„Unbefestigter, freizuhaltender Seitenstreifen/
 Entwässerungsmulde/KSS (Umgrenzung von
 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten
 sind)“*

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

Private Grünfläche

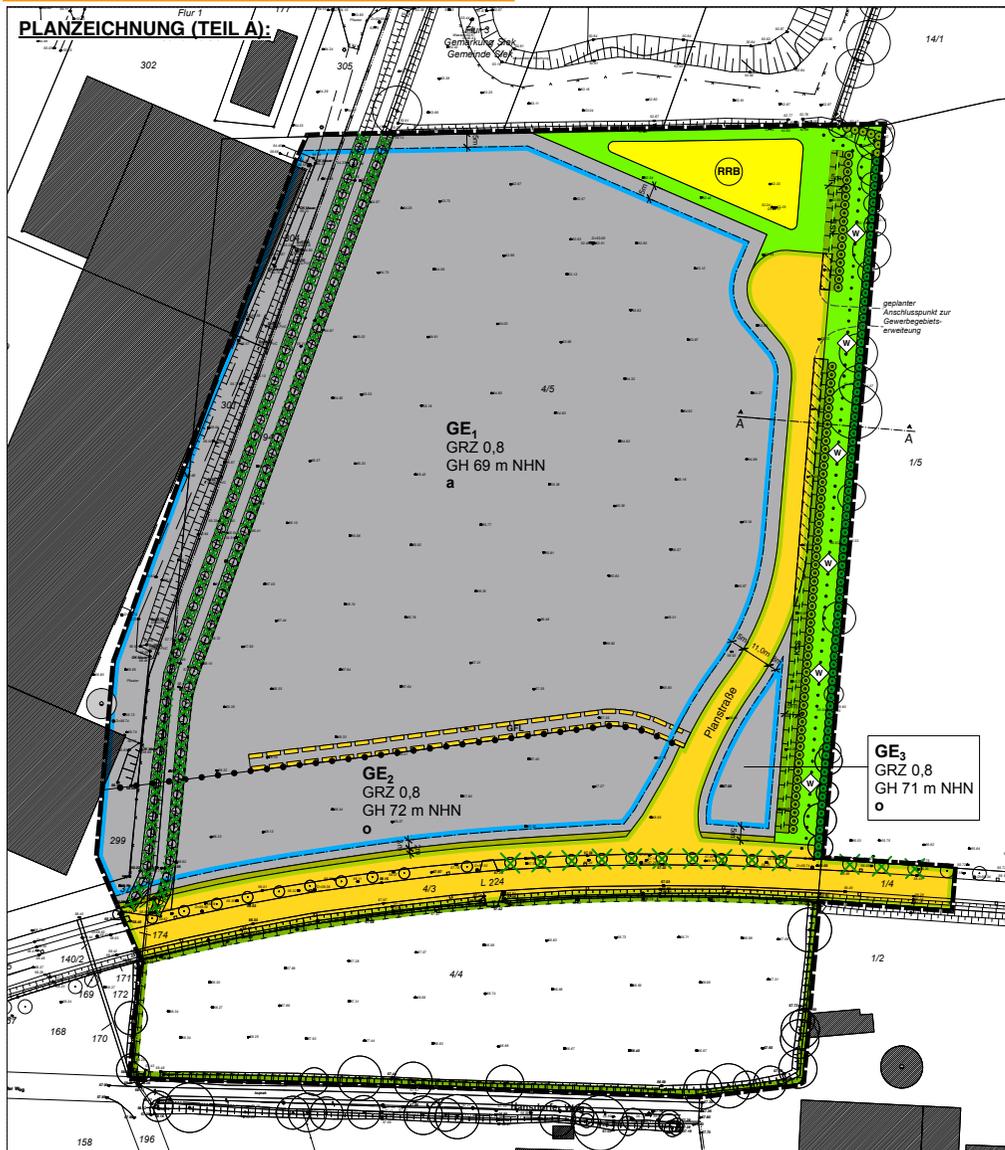
UNVERBINDLICHE SCHNITTZEICHNUNG:

Straßenschnitt A-A (M 1:250):



B-Plan Nr. 22

Immissionsschutz |



Festsetzung B-Plan :

„Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden gewerblich genutzten Flächen sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder am Tag (6:00 -22:00 Uhr) noch in der Nacht (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	LEK/ Tag	LEK/ Nacht
GE 1	63 dB(A)	48 dB(A)
GE 2	60 dB(A)	45 dB(A)
GE 3	60 dB(A)	45 dB(A)

Erläuterungen: LEK: Emissionskontingent

Hinweis: Zum Schutz von Büros und Betriebsleiterwohnungen werden Lärmpegelbereiche festgesetzt und entsprechende textliche Festsetzungen im weiteren Verfahren ergänzt.“

27. Änderung des Flächennutzungsplanes

(erneuter) Aufstellungsbeschluss

Billigung der Planunterlagen

Bauausschuss am 08.02.2018

27. Änderung des FNP's

Lage |

Größe
Geltungsbereich:
ca. 6,1 ha

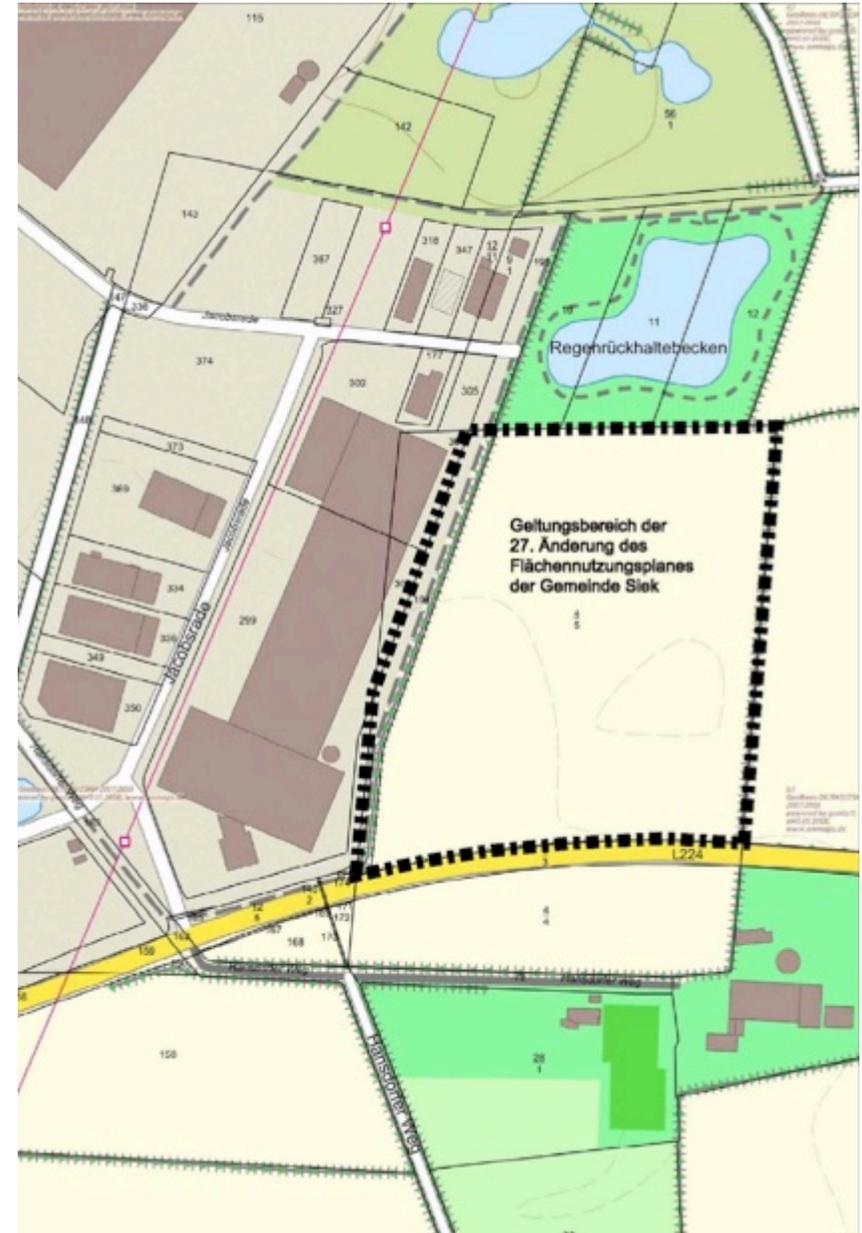


27. Änderung des FNP's

Erneuter Aufstellungsbeschluss |

Erneuter Aufstellungsbeschluss aufgrund der geänderten Gebietsbezeichnung

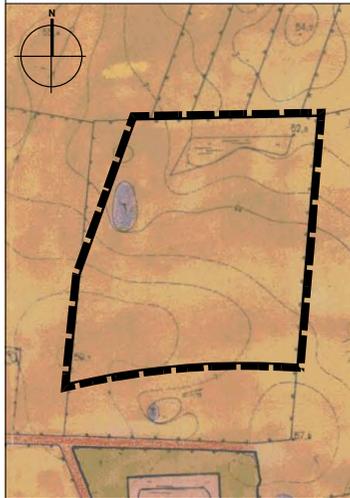
„Zu dem bestehenden Flächennutzungsplan wird die 27. Änderung für das Gebiet
**östlich des Gewerbegebiets "Jacobsrade",
südlich des Regenrückhaltebeckens
"Jacobsrade",
nördlich der "L224"**
aufgestellt.“



27. Änderung des FNP's

Billigung der Planunterlagen zur frühz. Beteiligung |

Bisherige Planzeichnung (Ursprungsplan)
(Ausschnitt) Maßstab 1:5.000



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung
	Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9 a) BauGB

derzeitig wirksamer FNP

- östliches Plangebiet:

Fläche für Landwirtschaft

Bisherige Planzeichnung (5. Änderung)
(Ausschnitt) Maßstab 1:5.000



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung
	Grünfläche gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	vorhandene Knicks § 15b LNatSchG
---	-------------------------------------

- westliches Plangebiet:

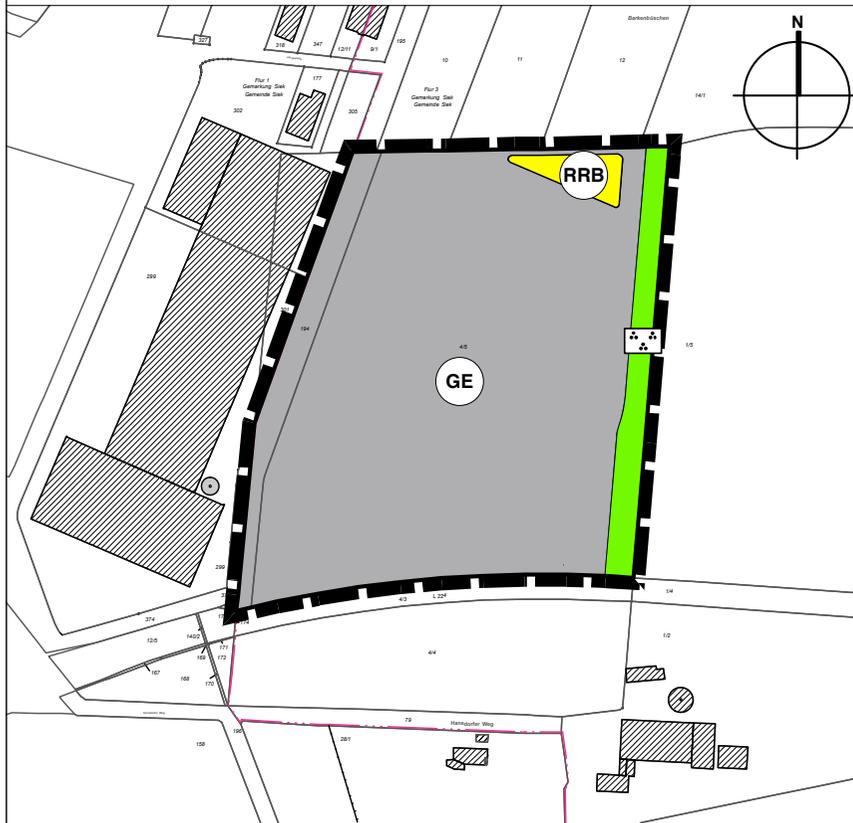
Grünfläche

vorhandener Knick (nachrichtl. Übernahme)

27. Änderung des FNP's

Billigung der Planunterlagen zur frühz. Beteiligung |

Planzeichnung nach der 27. Änderung
(Ausschnitt) Maßstab 1:5.000



Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, Seite 58), zuletzt geändert 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Vorschlag für die 27. Änderung des FNP's:

- überwiegendes Plangebiet:
Gewerbliche Baufläche (GE)
- östliches Plangebiet:
**Grünfläche mit der Zweckbestimmung
Parkanlage**
- nördliches Plangebiet:
**Fläche für Versorgungsanlagen, für die
Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
sowie für Ablagerungen (RRB)**

27. Änderung des FNP's

Haben Sie Fragen ?