

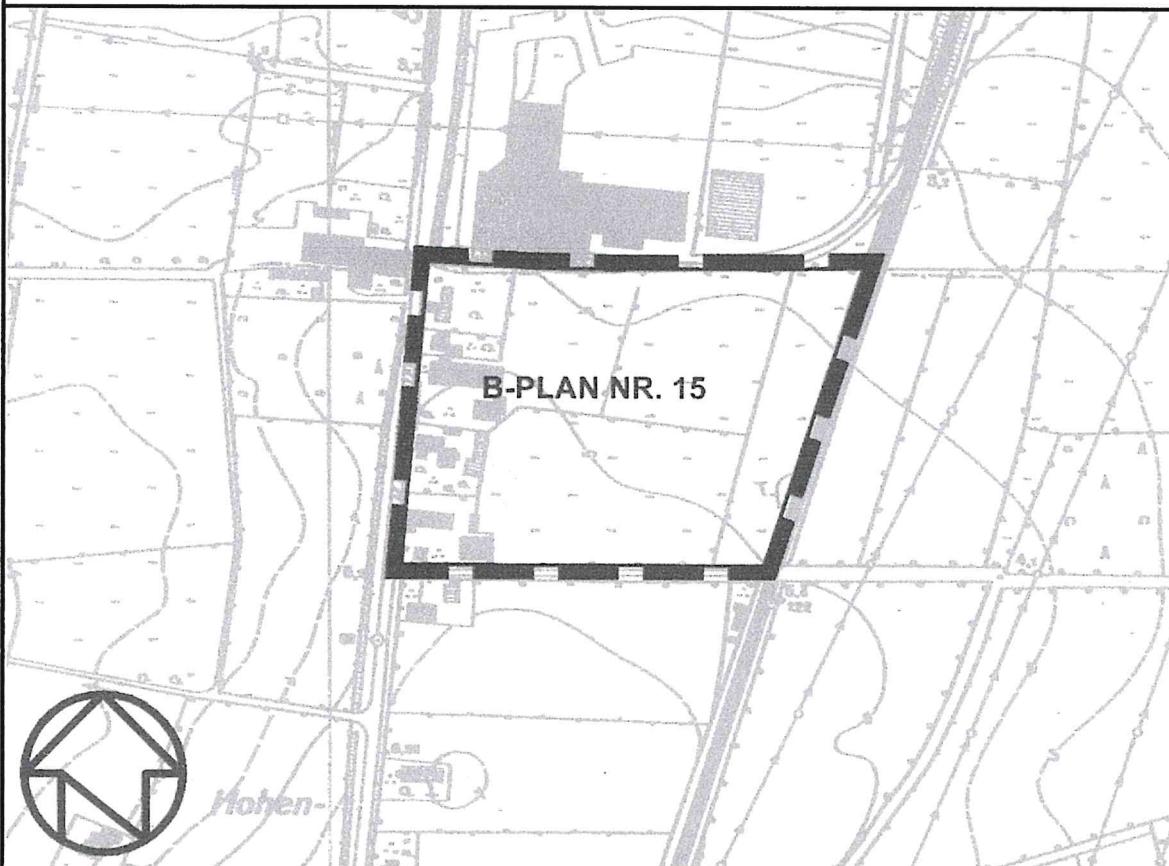
# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 15  
der Gemeinde Hemmingstedt

für das Gebiet

„östlich der B 5, südlich des Fritz-Thiedemann-Ringes,  
westlich der Bahnstrecke Hamburg - Westerland und nördlich der A23“

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen
4. Verkehrserschließung und -anbindung
5. Ruhender Verkehr
6. Naturschutz und Landschaftspflege
7. Ver- und Entsorgung
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
9. Flächenbilanz
10. Kosten



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

**PLANUNGS BÜRO** für

Architektur und Stadtplanung

Dipl. - Ing. Hermann Dirks

25746 Heide, Loher Weg 4

Tel.: 0481/71066 Fax: /71091

- Email: [Hermann.Dirks@t-online.de](mailto:Hermann.Dirks@t-online.de) -

## **1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinden Hemmingstedt und Lieth mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 15 als Fläche für die Landwirtschaft dar; zeitgleich zu dieser Bebauungsplanaufstellung wird der gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinden Hemmingstedt und Lieth im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Im Zuge dieser 8. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Hemmingstedt und Lieth wird der Änderungsbereich entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen dargestellt. Die Gemeinden Hemmingstedt und Lieth haben die Neuaufstellung von auf ihre jeweiligen Gemeindegebiete bezogenen Flächennutzungsplänen beschlossen.

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,2 ha. Es befindet sich im nördlichen Teil des Siedlungskörpers der Gemeinde Hemmingstedt und schließt unmittelbar an die Stadtgrenze von Heide an.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Grenze zur Stadt Heide und dem unmittelbar anschließenden Betriebsgelände der Fa. Schröder,
- im Westen durch die Bundesstraße 5 sowie hieran anschließende landwirtschaftlich genutzte Flächen, die perspektivisch im Rahmen der Umsetzung der Planung „Gewerbepark Westküste“ ebenfalls einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen,
- im Süden durch einen vorhandenen Weg sowie an diesen unmittelbar anschließende landwirtschaftlich genutzte Flächen, die perspektivisch im Rahmen der Umsetzung der Planung „Gewerbepark Westküste“ ebenfalls einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen,
- im Osten durch die Bundesbahnstrecke Hamburg - Westerland.

Das Gelände steigt gleichmäßig von Nordosten nach Südwesten geringfügig um ca. 2,0 m von ca. 3,5 m auf ca. 5,5 m üNN an.

## **3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen**

1998 schlossen die Gemeinde Hemmingstedt und die Stadt Heide den Kooperationsvertrag „Gewerbepark Westküste“ mit der Arbeitsvorgabe der Vertragspartner, „zur Realisierung der Ziele des Regionalplanes IV und Vergrößerung des Angebotes an Gewerbeflächen in attraktiver Lage beizutragen, das Arbeitsplatzangebot im gewerblichen Bereich zu stärken, ihre Verhandlungsposition gegenüber ansiedlungswilligen Unternehmen zu stärken und ihre eigene Steuerkraft zu verbessern.“

Im Rahmen der gemeinsamen Gebietsentwicklungsplanung der Stadt Heide mit den Umlandgemeinden (GEP) wurden bezüglich der Schaffung des „Gewerbeparks Westküste“ bereits Detailuntersuchungen angestellt und die erarbeiteten Ergebnisse in die Schlussvereinbarung eingestellt.

Die Vertragspartner vereinbarten weiterhin, insbesondere die städtebaulichen, die naturschutzrechtlichen sowie die verkehrstechnischen Belange in eine Gesamtkonzeption für den „Gewerbepark Westküste“ einzubetten.

In der von den beteiligten Gemeinden Hemmingstedt, Lieth, Lohe-Rickelshof, Nordhastedt, Ostrohe, Weddingstedt, Wesseln sowie der Stadt Heide paraphierten Schlussvereinbarung zur GEP Region Heide-Umland werden zur gewerblichen Entwicklung folgende Aussagen getroffen:

<b>Ziel</b>	<p><i>Der Gewerbeflächenbedarf der Region für den Planungszeitraum bis 2010 in der Größenordnung von ca. 50 ha (vgl. GEP-Bericht Kapitel 1.4) soll schwerpunktmäßig im Bereich des Gewerbeparks Westküste gedeckt werden.</i></p> <p><i>Die Entwicklung insbesondere des großflächigen Einzelhandels wird in Punkt 3 thematisiert.</i></p>
<b>Schwerpunkt</b>	<p><i>Der interkommunal zwischen Hemmingstedt und Heide zu entwickelnde Gewerbepark Westküste stellt den regionsbestimmenden Gewerbeansiedlungsschwerpunkt der Region dar, zu dessen erfolgreicher Entwicklung alle an der GEP beteiligten Kommunen beitragen müssen; hier sind insbesondere größere, expansive, verkehrsintensive (u. U. auch emittierende) Betriebe anzusiedeln.</i></p>
<b>Örtliche Entwicklung</b>	<p><i>In den Umlandgemeinden kann eine gewerbliche Entwicklung mit Schwerpunkt auf Bestandspflege (angemessene Erweiterung bestehender Betriebe; Beseitigung städtebaulicher Missstände durch Umsiedlungen) und Neuansiedlung ortsangemessener, d.h. auf die örtliche Versorgung/den örtlichen Bedarf ausgerichteter Betriebe erfolgen. Zur Vermeidung örtlicher Belastungen muss nicht jede Gemeinde ein eigenes Gewerbegebiet ausweisen; grenzüberschreitende gemeinsame Ansätze sind zu prüfen.</i></p>
<b>Empfehlung</b>	<p><i>für die örtliche Entwicklung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>landschaftsgerechte und gute verkehrliche Anbindung von Gewerbestandorten an vorhandene Orts- und Siedlungskerne,</i></li><li>• <i>bauliche Ausgestaltung nachbar- und emissionsverträglich,</i></li><li>• <i>umweltgerechte Planung und Verwirklichung von Gewerbegebieten</i></li><li>• <i>regelmäßiger Informationsaustausch über Um- und Ansiedlungswünsche von Betrieben unter Einbezug der für Belange der Wirtschaftsförderung zuständigen Institution (egeb)</i></li></ul>
<b>Projekte</b>	<p><i>Gewerbepark Westküste (laufende Zusammenarbeit zwischen Gemeinde Hemmingstedt und Stadt Heide im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung)</i></p>

Im Zuge formulierter Leitsätze als Anlage zur Schlussvereinbarung zur GEP Region Heide-Umland heißt es weiter:

*Mit dem geplanten Gewerbepark Westküste hat sich die Region eine hervorragende Ausgangsbasis für überregional bedeutsame Gewerbeansiedlungen geschaffen. Dieses Flächenkontingent soll nicht durch die Ansiedlung von Betrieben verbraucht werden, die den begrenzten örtlichen Bedarf abdecken.*

*Die Region will darüber hinaus künftig ein vielfältiges Angebot für wohnortnahe Betriebsstandorte zur Versorgung vor Ort und zur Erweiterung des lokalen Bestandes bieten.  
Die Gewerbegebächen sollen eine verkehrsgünstige Lage aufweisen. Sowohl die Wohnbebauung als auch die Erholungslandschaft sollen geschont werden.*

*Möglichst alle Gewerbegebiete und Betriebsstandorte sollen ansprechend gestaltet werden ("Arbeiten im Park"). Mit regionalen Nachnutzungskonzepten für Altstandorte und Gemengelagen soll die Entstehung lokaler städtebaulicher Missstände mit Negativ-Image verhindert werden.*

Die zwischenzeitlich von den Vertragspartnern erarbeitete Gesamtkonzeption für den „Gewerbepark Westküste“ wurde im Juli 2002 im Rahmen einer informellen Beteiligung den betroffenen Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange vorgestellt. Die hierbei vorgetragenen Hinweise wurden durch die kommunalen Gremien ausgewertet und – bei Bedarf – als zu berücksichtigende Vorgabe in die Zielplanung aufgenommen. Die Hinweisgeber wurden von den jeweiligen Entscheidungen in Kenntnis gesetzt.

In Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde vereinbarten die Kooperationspartner, zugunsten integrierter städtischer Standorte grundsätzlich auf die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Gewerbeparks Westküste zu verzichten.

Die Fa. Schröder-Bauzentrum GmbH & Co KG mit angeschlossenem Hagebaumarkt befindet sich unmittelbar nördlich des Planbereiches innerhalb des Stadtgebietes von Heide; aufgrund der das Betriebsgelände unmittelbar umgebenden Verkehrsflächen (Bahnstrecke Hamburg-Westerland, B 5, Fritz-Thiedemann-Ring) ist eine Expansion der Betriebsflächen auf Heider Stadtgebiet ausgeschlossen. In der Vergangenheit dehnte sich das Firmengelände bereits geringfügig über die Stadtgrenze hinaus auf Hemmingstedter Seite aus. Nunmehr besteht für die Fa. Schröder die Möglichkeit, die Flächen südlich des Betriebes zu erwerben und die internen Abläufe neu zu ordnen und zu maximieren. Da auch die bestehenden Verkaufsflächen neu geordnet und abgerundet werden sollen, besteht kurzfristig die aus betrieblichen Abläufen resultierende Notwendigkeit, die zum Erwerb anstehenden Flächen teilweise als Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel sowie als Gewerbegebiete festzusetzen.

Zwischen den Kooperationspartnern besteht Einvernehmen, dem Expansionswunsch des Heider Traditionsbetriebes nachzukommen, insbesondere da auch eine Aufstockung des Personalbestandes für den Standort avisiert wird. Um die im Zuge der Kooperation definierten Grundsatzbeschlüsse weiterhin einzuhalten einigten sich die Partner auf folgende Vorgehensweise:

1. Überplanung der betreffenden Flächen durch die Gemeinden Hemmingstedt und Lieth in Form der Aufstellung der 8. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Hemmingstedt und Lieth sowie durch die Gemeinde Hemmingstedt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Hemmingstedt
2. Kommunale Gebietsreform zwischen der Gemeinde Hemmingstedt und der Stadt Heide mit dem grundsätzlichen Ziel eines Flächentausches bei Eingliederung der betreffenden Flächen in das Heider Stadtgebiet
3. Übernahme der unter 1. genannten Bauleitplanungen für die betreffenden Flächen durch die Stadt Heide gemäß § 204 BauGB

Auf diese Weise ist es möglich, sowohl die regionalplanerisch abgestimmten kooperativen Planungsleitsätze einzuhalten wie auch den Wünschen der Fa. Schröder nachzukommen.

Die durch den vorliegenden B-Plan festgesetzten Bauflächen werden ausschließlich über das vorhandene Betriebsgrundstück erschlossen. Die verkehrliche Erschließung des Betriebsgrundstückes Schröder erfolgt ausschließlich über die vorhandene Zufahrt im Verlauf des „Fritz-Thiedemann-Ringes“; diese beampelte Betriebszufahrt verfügt über eine ausreichende Leistungsfähigkeit. Im Verlauf der B 5 befindet sich eine genehmigte Zu- und Abfahrt, die im Einvernehmen mit der zuständigen Straßenmeisterei geringfügig nach Süden verschoben werden soll. Diese Zu- und Abfahrt übernimmt ausschließlich Ventilfunktion; sie wird nicht zur „Regelerschließung“ des Grundstückes genutzt und durch geeignete bauliche Maßnahmen für den Kundenverkehr geschlossen werden. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlich genutzter Weg. Dieser Weg wird ebenfalls nicht zur Erschließung des Gewerbegrundstückes herangezogen werden. Nach einem Ausbau des Weges auf der Grundlage des Gesamtkonzeptes „Gewerbepark Westküste“ ist eine verkehrliche Anbindung des Baublockes Nr. 2 als zusätzliche Betriebszufahrt vorgesehen.

Die B 5 bleibt durch die vorliegende Planung im Grundsatz anbaufrei. Die Grenze der aus dem Verlauf der B 5 resultierenden Anbauverbotszone ist nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung eingestellt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größerer Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Bundesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Nach § 9 Abs. 2 FStrG bedarf die Genehmigung baulicher Anlagen entlang der Bundesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung des zuständigen Straßenbauamtes.

Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten des Absatzes 1 (§ 9 FStrG) und den baulichen Anlagen des Absatzes 2 (§ 9 FStrG) gleich und bedürfen der gesonderten Genehmigung des zuständigen Straßenbauamtes.

Die Flächen des Baublockes Nr. 1 werden als Sonstiges Sondergebiet – SO – Handelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher – Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter und Baustoffhandel mit einer GRZ von 0,80 festgesetzt. Der abschließende Katalog zulässiger Nutzungen umfasst folgende Punkte:

- Bau- und Heimwerkermärkte mit Kleinmöbeln, Teppichen, Heimtierbedarf und Gartencenter bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 4.500 m<sup>2</sup>; hiervon ist eine Verkaufsfläche von maximal 450 m<sup>2</sup> für Randsortimente zulässig
- Baustoffhandel
- mit der Hauptnutzung in Zusammenhang stehende Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume.

Innerhalb der Flächen des Baublockes Nr. 2 werden die Bauflächen als Gewerbegebiete – GE – mit einer GRZ von 0,80 festgesetzt. Die hohe zulässige Nutzungsintensität soll der dem Standort in unmittelbarer Autobahnnähe angemessenen Planung einer verdichteten Gewerbelandschaft Ausdruck verleihen und dem zukünftigen Nutzer eine adäquate Flächenausnutzung ermöglichen.

Innerhalb der festgesetzten GE-Gebiete werden die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebstankstellen)
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Einzelhandelsbetriebe

gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstbetrieben werden bis zu einer Größe von max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausnahmsweise zugelassen, falls sie dem Hauptbetrieb in Größe und Baumasse untergeordnet sind.

Die ausgeschlossenen Nutzungen widersprechen den Zielvorstellungen der Kooperationspartner, innerhalb des Plangebietes primär Gewerbebetriebe anzusiedeln, die zu einer Stärkung des Arbeitsplatzangebotes führen. Tankstellen würden weiterhin durch den durch sie verursachten Zielverkehr zu einer Verschärfung der ohnehin angespannten verkehrlichen Gesamtsituation führen; zudem wäre das zu erwartende Arbeitsplatzangebot in Relation zum Flächenverbrauch als ungünstig anzusprechen. Gleiches gilt für Anlagen für sportliche Zwecke.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig, um auch besondere Betriebsformen wie Autofahrerschnellgaststätten oder Motels, die aufgrund der Nähe zu den stark frequentierten Straßen (A 23 und B 5) betriebswirtschaftlich Sinn machen könnten, generell auszuschließen. Auch diese Nutzungen widersprechen den grundsätzlichen Planungszielen der Kooperationspartner.

Einzelhandelsbetriebe werden innerhalb des Baublockes Nr. 2 ausgeschlossen, um das grundsätzliche Ziel zu verfolgen, zu verhindern, dass der Einzelhandel immer stärker in die Randbereiche des Heider Siedlungsgebietes ausweicht und es damit zu einer Schwächung der Heider Innenstadt kommt. Diese Festsetzung folgt somit inhaltlich den grundsätzlichen Empfehlungen des im Zuge der GEP erarbeiteten Einzelhandelsstrukturgutachtens.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO insgesamt ausgeschlossen.

Betriebsleiterwohnungen können aufgrund der hohen Emissionsvorbelastung des Gesamtbereiches nicht zugelassen werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig, da der angestrebte Gebietscharakter diesen Nutzungen widerspräche.

Allgemein ist festzustellen, dass für alle ausgeschlossenen Nutzungen innerhalb des Gebietes der Gemeinde Hemmingstedt ebenso wie innerhalb der Stadt Heide geeignete Flächen zur Unterbringung zur Verfügung stehen.

Die Emissionssituation des Gesamtbereiches wurde sowohl in Bezug auf Gewerbelärm wie auf Verkehrslärm fachgutachterlich untersucht. In den vorliegenden B-Plan Nr. 15 werden die schalltechnischen Inhalte des Fachgutachtens aufgenommen.

Auf der Grundlage dieses Fachgutachtens wird festgesetzt, dass gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Betriebe und Anlagen unzulässig sind, die am Tage von 6 bis 22 Uhr einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und in der Nacht von 22 bis 6 Uhr einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 45 dB(A)/m<sup>2</sup> überschreiten.

Weiterhin wird auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass im Rahmen der bauordnungs- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zum Nachweis der Einhaltung dieser Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche zu erbringen sind.

Die Immissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach TA-Lärm (ohne Meteorologiekorrektur sowie ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und Reflexionen durch künftige Bebauung, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände)
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA-Lärm mit dem Ziel, die gem. 1. ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb nicht zu überschreiten

Ersatzweise kommen in eindeutigen Fällen für die Immissionsprognosen Einschätzungen in Betracht.

Weitergehend werden zum Schutz von Büroräumen vor Verkehrslärm auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen. Im Zuge der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren sind die Nachweise zur Schalldämmung nach DIN 4109 zu führen.

Der Entwurf des gemeinsamen Landschaftsplanes der Gemeinden Hemmingstedt und Lieth bewertet eine bauliche Nutzung der Flächen innerhalb des Plangebietes positiv.

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen, den Gesamtbereich begrenzenden Knicks nach § 15b Landesnaturschutzgesetz sind als nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB Bestandteil der vorliegenden Planung.

Parallel zur städtebaulichen Konzeptplanung für das Gesamtgebiet des Gewerbeparks Westküste wurde durch das Büro Jünemann & Dr. Marxen-Drewes ein grünordnungsplanerisches Konzept erarbeitet, das grundsätzliche planerische Lösungsansätze vorsieht. Aus diesem Konzept heraus werden durch die jeweils aufzustellenden Grünordnungspläne Lösungen für die einzelnen Bebauungspläne entwickelt.

Die Knickstruktur wird durch geeignete Maßnahmen innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verbessert und ergänzt. Zudem wird an der bisher überwiegend offenen Ostseite des Plangebietes zur optischen Abschirmung ein breiter Pflanzriegel festgesetzt.

Der der Begründung als **Anlage** beigelegte Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Hemmingstedt beschreibt im Detail die erforderliche Eingriffsminimierung sowie notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als "Kompensation" des Gesamteingriffes in den Naturhaushalt auf der Grundlage einer detaillierten Bilanzierung. Weiterhin wird die Ausgestaltung der im B-Plan nach Entwicklungszielen differenziert festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen detailliert dargestellt.

Um eine auch unter Berücksichtigung des unmittelbar nördlich angrenzenden Betriebsgeländes der Fa. Schröder für den Gesamtbereich verträgliche Baukörperentwicklung sicherzustellen, wird eine maximal zulässige Höhe von Gebäuden (Gebäudeoberkante bzw. Firsthöhe) von maximal 15,0 m über der mittleren Höhenlage der jeweils der Erschließung dienenden Flächen festgesetzt.

Zur Sicherung einer gestalterischen Basisqualität werden Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen festgesetzt, die insbesondere Gliederungsvorgaben für größerer Fassadenabschnitte sowie Begrünungspflichten an der sensiblen Ostseite als Übergang zum freien Landschaftsraum beinhalten.

Kinder und Jugendliche werden in den veröffentlichten Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen, in denen der vorliegende Plan erörtert wird, gesondert angesprochen und eingeladen.

#### **4. Verkehrserschließung und -anbindung**

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt über den „Fritz-Thiedemann-Ring“ im Norden sowie die „Meldorfstraße“ (B 5) im Westen. Die A 23 befindet sich in mittelbarem Anschluss südlich des Plangebietes.

Die innere Erschließung der Bauflächen erfolgt ausschließlich über das Betriebsgelände der Fa. Schröder, dem die Flächen des Plangebietes wirtschaftlich zugeordnet werden. Diese beampelte Betriebszufahrt hat eine ausreichende Leistungsfähigkeit, um den zusätzlichen Verkehr kanalisieren zu können. Im Westen des Areales befindet sich im Verlauf der B 5 eine genehmigte Zu- und Abfahrt, die erhalten wird. Diese Zufahrt wird jedoch nur eine untergeordnete verkehrliche Funktion einnehmen und für den Kundenverkehr geschlossen.

Im Zuge der Erschließung der südlich anschließenden Flächen wird der Baublock Nr. 2 eine Anbindung an den unmittelbar südlich angrenzenden adäquat auszubauenden Weg erhalten. Es ist vorgesehen, die Profilierung dieser Planstraße am Straßentyp HSS 1, Tabelle 18 (Entwurfselemente in Industrie- und Gewerbegebieten) der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) zu orientieren.

Im Verlauf der B 5 wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB die Grenze der Anbauverbotszone gemäß § 9 FStrG nachrichtlich übernommen und in die Planzeichnung eingestellt.

## 5. Ruhender Verkehr

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzurichten.

Auf die Festsetzung von öffentlichen Parkflächen innerhalb des Plangebietes wird verzichtet; die dauerhafte Zugänglichkeit ausreichender Stellplatzflächen innerhalb des Betriebsgeländes der Fa. Schröder ist entsprechend der Aussagen der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29, 2. Änderung der Stadt Heide zu sichern.

Der zu erwartende Bedarf an Parkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Hemmingstedt ist somit abgedeckt.

## 6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 15 der Gemeinde Hemmingstedt bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung vor.

Die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange sind in die Gesamtkonzeption für den „Gewerbepark Westküste“ eingebettet, die im Zuge eines informellen Beteiligungsverfahrens mit den zuständigen Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange vorabgestimmt ist.

Die Herrichtung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend der Vorgaben des GOP und der hieraus resultierenden Flächenzuordnung des B-Planes sowie aller Maßnahmen innerhalb öffentlicher Flächen (hier: der Straßenräume) wird direkt durch die Gemeinde Hemmingstedt vorgenommen; die Umsetzung der im Grünordnungsplan beschriebenen Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgt zeitgleich mit der Verwertung der Flächen direkt durch die Gemeinde Hemmingstedt sowie durch den Kooperationspartner Heide. Die notwendigen rechtlichen Vereinbarungen zwischen den Beteiligten werden rechtzeitig getroffen.

Im Zuge des Grünordnungsplanes zum B-Plan Nr. 15 der Gemeinde Hemmingstedt und der angeschlossenen Umweltverträglichkeitsstudie wurde durch das Büro Jünemann & Dr. Marxen-Drewes gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht für den in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 15 erarbeitet. Zusammenfassend werden für den Bereich des B-Planes Nr. 15 folgende Aussagen getroffen:

Die Gemeinde Hemmingstedt beabsichtigt, ein ca. 5,2 ha großes, an der Grenze zur Stadt Heide gelegenes Gebiet als Gewerbegebiet zu entwickeln.

Das betroffene Gebiet ist Teil des geplanten Gewerbegebiets 'Westküste', für den ein Gesamtkonzept erarbeitet wurde. Im Rahmen dieses Gesamtkonzeptes wurden u. a. auch die Umweltauswirkungen vertiefend betrachtet.

Der Bebauungsplan Nr. 15 sieht ein Sondergebiet für den Einzelhandel sowie Gewerbenutzung, in beiden Fällen mit einer GRZ von 0,8, vor. Das Gebiet soll in Zukunft in funktionalem Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden, auf Gebiet der Stadt Heide gelegenen Sondergebietsfläche genutzt werden. Die Erschließung der nördlichen Teilstücke erfolgt von Norden, über o.g. Sondergebiet. Von Süden aus ist derzeit nur ein Knotenpunkt für die zukünftige Erschließung im Zuge der weiteren Umsetzung des Gewerbegebiets vorgesehen.

Die randliche Eingrünung besteht im Osten und im Westen aus einem 12 m breiten Streifen mit Knick und vorgelagerter Strauchpflanzung. Im Süden wird sie durch vorhandene, zu erhaltene Knicks hergestellt. Im Norden erfolgt keine Eingrünung, da der räumliche Zusammenhang zu dem auf Heider Seite angrenzenden Gebiet gewünscht wird.

## **BESTANDSDARSTELLUNG UND BEWERTUNG**

### **Boden**

Verknüpft man die auf engmaschigen Erhebungen beruhenden Aussagen des geotechnischen Gutachtens mit den großräumigeren Aussagen der Bodentypenkarte, so ist festzustellen, dass im Plangeltungsbereich stark heterogen aufgebaute stauwassergeprägte sowie terrestrische Böden vorliegen. Bodenkundlich handelt es sich um Pseudogleye und Podsol-Braunerden.

Aus bodenkundlicher Sicht handelt es sich um Böden mit allgemeiner Bedeutung.

### **Wasser**

Der Wasserhaushalt wird durch die großräumigen Grundwasserverhältnisse und –strömungsrichtungen sowie durch stauende Schichten im Untergrund geprägt. Das Gebiet entwässert, zum Teil entgegen den topographischen Gegebenheiten, im Wesentlichen nach Westen. Es handelt sich um frische bis wechselfeuchte Standorte.

Oberflächengewässer kommen nicht vor.

Die vorhandenen Sperrsichten der Böden bedingen, dass der Boden im Plangeltungsbereich eine geringe Versickerungseignung sowie eine geringe zusätzliche Speicherkapazität für die Aufnahme von Niederschlagwasser besitzt. Hieraus ergibt sich zum Einen eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Zum Anderen ist der Boden für die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht geeignet.

### **Klima / Luft**

Das Klima wird durch die Großwetterlage geprägt. Es dominieren die von atlantischen Tiefausläufern geprägten Wetterlagen mit frischen bis heftigen Winden aus westlichen Richtungen. Die vorliegenden Daten zeigen keine Grenzwertüberschreitungen auf. Kritisch zu beobachten ist lediglich der Wert für Stickstoffdioxid, da sich die Grenzwertbestimmungen voraussichtlich innerhalb der näheren Zukunft ändern werden.

### **Biototypen / Vegetation / Flora / Fauna**

Das Gebiet wird geprägt durch Grünlandnutzung einerseits (etwa ¾ der Fläche) und gemischte Bebauung andererseits. Bei Letzterer handelt es sich um eine historisch gewachsene Streusiedlung im Außenbereich. Den größten Flächenanteil des Plangebietes nehmen dementsprechend Biototypen von allgemeiner Bedeutung ein. Das Gebiet besitzt jedoch ein ausgeprägt dichtes Knicknetz.

Gefährdete Pflanzenarten wurden nicht festgestellt.

Die Knicks des Untersuchungsgebietes werden von knicktypischen Vogelarten besiedelt. Anspruchsvollere Arten fehlen. Die intensiv genutzten Grünlandflächen sind ein arten- und individuenarmer Brutvogellebensraum. Als gefährdete Art wurde lediglich das Vorkommen des Rebhuhns mit einem Brutpaar beobachtet.

Die Knicks beherbergen darüber hinaus häufige und anpassungsfähige Säugetierarten.

Von den innerhalb des geplanten Gewerbeparkes nachgewiesenen bzw. zu vermutenden 10 streng geschützter Arten Tierarten nutzen 8 Arten u.a. auch den Plangeltungsbereich als Teillebensraum. Dem für das Gesamtgebiet erstellten Fachbeitrag zufolge ist keine der Arten durch das geplante Gesamtvorhaben (Gewerbepark) in ihrem Fortbestand vor Ort gefährdet. Aus tierökologischer Sicht ist das Plangebiet trotz des Auftretens oder möglichen Vorkommens dieser Arten insgesamt als von allgemeiner Bedeutung einzustufen.

### **Landschaftsbild**

Das Plangebiet selber liegt in einem Landschaftsbildraum mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Die nächstgelegenen Landschaftsbildräume mit höherer Bedeutung sind die Niederung des Liether Moores rd. 550 westlich und die Süderholmer Niederung (geplantes Landschaftsschutzgebiet) rd. 150 m östlich des Plangebietes.

Insbesondere die Niederung des Liether Moores ist von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung. Im Hinblick auf visuelle Eingriffe ist das Liether Moor von hoher, die Süderholmer Niederung von mittlerer Empfindlichkeit.

### **Kultur- und Sachgüter**

Der gesamte höher gelegene Geestrücken ist vorgeschichtliches Siedlungsgebiet. Es kann daher mit Funden gerechnet werden.

Ein im Grenzbereich Heide/Hemmingstedt angegebener Grenzstein konnte nicht nachgewiesen werden.

### **Nutzung und Bedeutung für den Menschen**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches, entlang der B5, befindet sich derzeit eine Gemengelage aus Wohnbebauung, Landwirtschaft und gewerblicher Nutzung. Im F-Plan ist der Bereich als Außenbereich dargestellt.

Die Lärmbelastung im Bereich des Plangebietes ist so erheblich, dass es im näheren Umfeld der Verkehrswege nicht für eine Wohnnutzung geeignet ist.

### **Wechselwirkungen**

Prägend für die Wechselwirkungen ist der Einfluss des Menschen. Natürliche, vom Menschen weitgehend unbeeinflusste Prozesse sind in dieser Agrarlandschaft so gut wie nicht möglich.

## AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS

### **Boden / Wasser**

Das Vorhaben stellt einen erheblichen Eingriff in den Boden dar. Dies ergibt sich aus der Flächengröße und dem Versiegelungsgrad (GRZ 0,8). Damit verbunden ist naturgemäß ein Eingriff in den Bodenwasserhaushalt.

Der Eingriff ist unvermeidbar, es sei denn, auf die bauliche Verwertung der Flächen würde grundsätzlich verzichtet.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers sowie des Wasserhaushaltes angrenzender Gebiete ist nicht zu erwarten bzw. kann ausgeschlossen werden, da das Gebiet selber aufgrund der Bodenverhältnisse für die Grundwasserneubildung nicht von Bedeutung ist und das abfließende Niederschlagswasser den Wasserhaushalt des Liether Moores nicht entscheidend beeinflusst. Dieser wird vielmehr durch die großräumigeren Grundwasserströmungen beeinflusst.

### **Klima / Luft**

Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten. Kleinklimatisch unerwünschte Auswirkungen großflächiger Versiegelung werden in dem küstennah gelegenen Gebiet durch die dominierenden Großwetterlagen vermieden. Die Entwicklung der Stickoxidbelastung muss beobachtet werden. Darüber hinaus tragen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern zum Ausgleich des Eingriffs bei.

### **Arten- und Lebensgemeinschaften (Flora / Fauna)**

Der Eingriff in das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ (Flora / Fauna) ist aufgrund des Eingriffs in das Knicknetz als erheblich zu bewerten.

Es gehen insgesamt 595 m Knick verloren. Weitere 86 m werden unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung im Süden des Gebietes stark beeinträchtigt.

Eine Vermeidung ist jedoch nicht möglich, da unter der Voraussetzung des Erhaltes der inneren Knicks die Dimensionierung und der Zuschnitt verwertbarer Gewerbegrundstücke unmöglich wäre. Im Übrigen trifft der Eingriff nur Biotoptypen mit allgemeiner Bedeutung.

Mit dem Verlust der Knicks ist naturgemäß der Verlust des Lebensraumes der an sie angepassten Tierarten verbunden. Insgesamt betrachtet trifft der Eingriff jedoch auf einen Lebensraum mit allgemeiner faunistischer Bedeutung.

Dem für das Gesamtgebiet ‚Gewerbepark Westküste‘ erstellten Fachbeitrag zufolge, ist keine der gefährdeten Arten, die das Gebiet als Lebens- oder Teillebensraum nutzen oder potentiell nutzen könnten durch das Vorhaben in ihrem Fortbestand vor Ort gefährdet.

Auswirkungen auf das rd. 2 km östlich gelegene FFH-Gebiet ‚Fieler Moor‘ sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten. Auch eine Beeinträchtigung über den Pfad ‚Grundwasser‘ ist aufgrund der Hauptströmungsrichtungen und der Abströmrichtung vom Eingriffsgebiet ausgeschlossen.

#### **Landschaftsbild**

Der Eingriff wirkt sich im Plangebiet selber am intensivsten aus, trifft jedoch kein Gebiet mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild oder die Erholung.

Die aus landschaftsästhetischer Sicht hochwertige und gleichzeitig empfindliche Niederung des Liether Moores liegt in rd. ½ km Entfernung und wird durch den strukturreichen Geestbereich westlich der B5 abgeschirmt.

Zwischen der 150 m östlich gelegenen Süderholmer Niederung und dem Eingriffsgebiet befinden sich Knicks, die sich, in Ergänzung mit den im Zuge der Eingrünung herzustellenden Knicks kulissenartig vor die Silhouette des Eingriffsgebietes schieben.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch Eingrünungsmaßnahmen kompensierbar.

#### **Nutzungsmöglichkeiten und Bedeutung für den Menschen**

Eine Gefährdung des menschlichen Wohlbefindens oder der menschlichen Gesundheit geht von dem Vorhaben nicht aus.

#### **Wechselwirkungen**

Als Folge der Veränderungen der einzelnen Naturhaushaltsfaktoren werden sich auch die zwischen ihnen ablaufenden Prozesse verändern. Es werden von dem Eingriff jedoch im Wesentlichen Prozesse betroffen, die einer starken menschlichen Beeinflussung unterliegen.

### GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Das Plangebiet ist Bestandteil eines Gebietes, welches zu einem zusammenhängenden Gewerbepark entwickelt werden soll. Der zukünftige Gewerbepark soll sich beidseitig der B5 vom Ortsrand der Stadt Heide bis zum Ortsrand der Gemeinde Hemmingstedt erstrecken.

Für das Gesamtgebiet werden die folgenden übergeordneten Ziele verfolgt:

- a. Es soll ein in seinem Erscheinungsbild in sich geschlossen wirkendes Gebiet entwickelt werden.
- b. Ausgleichsmaßnahmen sollen soweit als möglich gebündelt werden.

Die randliche Eingrünung im Osten und im Westen des Plangeltungsbereich besteht aus einem 12m breiten Streifen, der sich aus einem Knick und einer Strauchpflanzung aufbaut. Im Hinblick auf die Lage der Knicks innerhalb der Pflanzflächen und den Aufbau der Strauchpflanzung wird die im Konzept für den Gewerbepark ‚Westküste‘ angedachte Standardlösung leicht modifiziert. Im Falle der westlichen Eingrünung geschieht dies zu Gunsten der vorhandenen und zu erhaltenden Bäume, im Osten zu Gunsten der Zugänglichkeit des Knicks. Hier ist zwischen der Bahnfläche und dem Knickfuß ein 4 m breiter Saumstreifen vorgesehen. Der Saumstreifen übernimmt gleichzeitig wichtige Lebensraumfunktionen für Kleinklebewesen, für die die Bahntrasse als Wanderungssachse fungiert sowie für Pflanzenarten der trockenen, mageren Säume. Diese sind zwar nicht durch den Eingriff im Zuge des B-Planes 15 betroffen, wohl aber durch zukünftig zu erwartende Eingriffe im Zuge der weiteren Umsetzung des Gewerbeparks.

Im Süden werden die vorhanden Knicks erhalten und dienen der randlichen Eingrünung. Im Norden steht eine Eingrünung im Widerspruch zu dem Planungsziel, einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang zwischen dem nördlich, auf Gebiet der Stadt Heide gelegenen Sondergebiet und dem Plangebiet herzustellen. Ein 45 m langer Knickabschnitt im Osten bleibt jedoch erhalten und bildet zusammen mit der naturnah entwickelten Zwickelfläche im Randbereich des nördlich angrenzenden Sondergebietes einen kleinflächigen, hochwertigen Lebensraumkomplex.

## KOMPENSATION

Die innerhalb des Plangebiets getroffenen Maßnahmen tragen zur Kompensation bei, reichen aber nicht aus, um den Eingriff voll auszugleichen. Es besteht zusätzlicher Kompensationsbedarf für die Eingriffe in die Schutzgüter ‚Boden‘ sowie ‚Arten und Lebensgemeinschaften‘, hier insbesondere für den Eingriff in das Knicknetz.

Ein Knickausgleich durch Aufsetzen neuer Knicks ist nach Vorabprüfung der Sachlage nicht möglich. Der Eingriff wird daher durch Ersatzmaßnahmen kompensiert. Der Umfang der Maßnahmen orientiert sich an den Vergleichskosten, die beim Aufsetzen der Knicks in dem erforderlichen Umfang entstehen würden.

Die Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb zweier Ausgleichsflächenkomplexe durchgeführt:

- dem Ausgleichsflächenkomplex ‚Liether Moor‘, unmittelbar westlich angrenzend und
- dem Ausgleichsflächenkomplex ‚Mieleniederung‘, rd. 1,5 km östlich des Eingriffsgebietes gelegen.

Der Kompensationsbedarf für den Eingriff in den Boden und den Wasserhaushalt erfolgt im Liether Moor. Der insgesamt rd. 18 ha große Gesamtkomplex befindet sich im Besitz des Deich- und Hauptsielerverbandes.

Vorgesehen ist eine Einpolderung und Vernässung der Fläche, Maßnahmen zur Erhöhung der Strukturvielfalt und die Eigenentwicklung.

Durch Vernässung, natürliche Bodenentwicklung und partielle Freilegung anthropogen überdeckter Niedermoorbereiche wird eine Entwicklung zu Gunsten des Schutzwertes eingeleitet.

Die Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut ‚Arten- und Lebensräume‘ erfolgt im Ausgleichsflächenkomplex ‚Mieleniederung‘. Ausgangssituation ist hier Intensivgrünland auf Niedermoorboden. Entwicklungsziel ist zu 50 % die Entstehung von Sukzessionfläche und zu 50 % die Entwicklung von ‚extensiv genutztem artenreichen Feuchtgrünland‘

Für den insgesamt rd. 5,2 ha großen Bebauungsplan werden insgesamt 6,9 ha Kompensationsfläche außerhalb des Plangeltungsbereiches gesichert.

Die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden dadurch voll kompensiert.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### 7.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird über Straßenkanäle dem städtischen Klärwerk am „Friesenweg“ zur Reinigung zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über getrennte Kanäle gesammelt und in die Regenwasserrückhaltung nördlich des Fritz-Thiedemann-Ringes geleitet, vorbehandelt und anschließend in die Vorflut weitergeleitet. Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Niederschlagswassers in die Vorflut erfolgt im Einvernehmen mit den zuständigen Fachbehörden.

### 7.2 Wasser / Gas / Elektrizität

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Heide GmbH. Die Leitungsführung hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

### 7.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung. Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung des Kreises Dithmarschen geregelt.

### 7.4 Telekommunikation

Im Bereich der umgebenden Straßen und Wege sind Telekommunikationskabel vorhanden. Die Leitungsführung hat generell unterirdisch zu erfolgen.

### 7.5 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen werden in erforderlichen Abständen und erforderlicher Zahl durch die Gemeinde Hemmingstedt Unterflurhydranten angeordnet.

## **8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## **9. Flächenbilanz**

Bruttobauland	ha	%
Gewerbegebiete -GE-	2,80	53,95
Sondergebiete –SO-	1,82	35,07
vorhandene Knicks	0,07	1,35
Pflanzflächen	0,50	9,63
	5,19	100,00

## 10. Kosten

Die Kosten werden unter Berücksichtigung der Regelungen des Kooperationsvertrages „Gewerbepark Westküste“ in die Investitions- und Haushaltsplanung aufgenommen.

Aufgrund des §§ 127 ff BauGB in Verbindung mit ihrer Erschließungsbeitragssatzung ist die Gemeinde Hemmingstedt berechtigt, zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge zu erheben. Gemäß der Erschließungsbeitragssatzung trägt die Gemeinde Hemmingstedt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Für die Aufwendungen der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erhebt die Gemeinde Hemmingstedt Anschlussbeiträge auf der Grundlage des § 8 Kommunalabgabegesetz (KAG) in Verbindung mit der Beitrags- und Gebührensatzung zur Abwassersatzung.

Aufgrund des § 8a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes ist die Gemeinde Hemmingstedt berechtigt, die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8a Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes auf die zugeordneten Grundstücke zu verteilen.

Hemmingstedt, den 3.1.2007

