

Gemeinde Ammersbek

Kreis Stormarn

6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet: Teilbereich 1: Gewerbegebiet Am Hochbahnhof

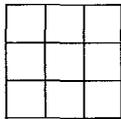
Teilbereich 2: Gewerbegebiet Georg-Sasse-Straße

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: 12. Ausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. | Planungsgrundlagen..... | 3 |
| 1.1. | Planungsanlass und Planungsziele | 3 |
| 1.2. | Übergeordnete Planungsvorgaben..... | 3 |
| 1.3. | Plangebiet..... | 3 |
| 2. | Umweltbericht | 3 |
| 2.1. | Einleitung | 4 |
| 2.1.1. | Inhalte und Ziele des Bauleitplans | 4 |
| 2.1.2. | Prüfung der betroffenen Belange | 4 |
| 2.1.3. | Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne | 6 |
| 2.2. | Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben | 6 |
| 2.3. | Zusammenfassung | 8 |
| 3. | Planinhalt..... | 8 |
| 4. | Immissionen..... | 8 |
| 5. | Altlasten..... | 9 |
| 6. | Ver- und Entsorgung | 9 |
| 7. | Naturschutz und Landschaftspflege..... | 9 |
| 8. | Billigung der Begründung..... | 10 |

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Ammersbek hat in den Bebauungsplänen Nr. B1, 2. Änderung „Gewerbegebiet Am Hochbahnhof“ (Teilbereich 1) und Nr. B14, 6. Änderung „Gewerbegebiet Georg-Sasse-Straße“ (Teilbereich 2) Festsetzungen getroffen, die nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes identisch sind. In beiden Teilbereichen sind die gemäß den Festsetzungen der Bebauungspläne möglichen Nutzungen bereits rechtmäßig realisiert. Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine entsprechende Übereinstimmung der Darstellungen des F-Planes mit den Festsetzungen in den Bebauungsplänen herbeigeführt werden.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Änderungen nicht berührt, da die Darstellungen im Flächennutzungsplan lediglich an die bereits genehmigten Nutzungen angepasst werden.

1.3. Plangebiet

Das Plangebiet besteht aus 2 Teilbereichen. Der Teilbereich 1 - Gewerbegebiet Am Hochbahnhof - liegt im Ortsteil Lottbek westlich der Ferdinand-Harten-Straße nordwestlich der Hamburger Straße. Alle Grundstücke im Teilbereich 1 sind bereits bebaut. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt Gewerbegebiet und Gemischte Baufläche dar. Die Größe dieses Teilgebietes beträgt ca. 1,2 ha.

Der Teilbereich 2 - Gewerbegebiet Georg-Sasse-Straße – liegt ebenfalls im Ortsteil Lottbek nördlich der Heinrich-Ohlendorf-Straße. Dort ist eine Stellplatzanlage vorhanden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt Grünfläche dar. Die Größe dieses Teilgebietes beträgt ca. 0,2 ha.

2. Umweltbericht

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgt eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung betrachtet. Das bedeutet für diese Änderung, dass lediglich die Umweltauswirkungen der geänderten zulässigen Nutzungen zu berücksichtigen sind. Nicht Gegenstand der Umweltprüfung sind

die bereits vorhandenen Grundstücksnutzungen bzw. die bereits heute auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen.

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aufgestellt, um die Darstellungen an die bereits vorhandenen Nutzungen entsprechend der rechtswirksamen Bebauungspläne anzupassen. Im Teilbereich 1 (Nahversorgungszentrum) wird eine Darstellung als Sondergebiet, im Teilbereich 2 (Stellplatzanlage) eine Darstellung als Gemischte Baufläche und Gewerbliche Baufläche vorgesehen. (Nähere Ausführungen s. Begründung Ziffer 1.1. und Ziffer 3).

2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Für den Teilbereich 1 nicht betroffen, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden. Für den Teilbereich 2 wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B14 geprüft und bewertet. Erforderliche Maßnahmen sind dort berücksichtigt. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen; zumal die Stellplatzanlage bereits baurechtlich genehmigt und errichtet wurde.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Im Teilbereich 1 nicht betroffen, da durch die Inhalte der Planung keine Emissionen oder Altlasten initiiert werden. Im Hinblick auf Altlasten ist auszuführen, dass die Gewerbegrundstücke bebaut sind. Der Bebauungsplan setzt hier im Wesentlichen den Bestand analog zum Ursprungsplan fest. Bei Nutzungsänderungen oder anderen Baumaßnahmen ist in Abstimmung mit dem Fachdienst 63 – Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn zu prüfen, inwieweit tatsächlich eine Belas-

tion der Grundstücke vorliegt und welche Maßnahmen zu ergreifen sind. Von einer Erheblichkeit wird derzeit nicht ausgegangen.

Für den Teilbereich 2 wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B14 geprüft und bewertet. Erforderliche Maßnahmen sind dort berücksichtigt. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen; zumal die Stellplatzanlage bereits baurechtlich genehmigt und errichtet wurde.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Teilbereich 1 nicht betroffen, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden. Für den Teilbereich 2 wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B14 geprüft und bewertet. Erforderliche Maßnahmen sind dort berücksichtigt. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen; zumal die Stellplatzanlage bereits baurechtlich genehmigt und errichtet wurde.

e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Teilbereich 1 nicht betroffen, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden. Für den Teilbereich 2 wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B14 geprüft und bewertet. Erforderliche Maßnahmen sind dort berücksichtigt. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen; zumal die Stellplatzanlage bereits baurechtlich genehmigt und errichtet wurde.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Teilbereich 1 nicht betroffen, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden. Im Teilbereich 2 ebenfalls nicht betroffen, da es sich um eine bereits errichtete Stellplatzanlage handelt.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Nicht betroffen, da Inhalte der o. g. Pläne nicht berührt werden.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Im Teilbereich 1 nicht betroffen, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden. Für den Teilbereich 2 wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen im

Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B14 geprüft und bewertet. Erforderliche Maßnahmen sind dort berücksichtigt. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen; zumal die Stellplatzanlage bereits baurechtlich genehmigt und errichtet wurde.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

Für den Teilbereich 1 sind unter Berücksichtigung des Planungsanlasses und der Planungsziele keine umweltbezogenen Fachgesetze oder -pläne von Bedeutung. Für den Teilbereich 2 bestehen die nachfolgenden Fachgesetze und Fachpläne:

| | Ziele des Umweltschutzes | Berücksichtigung in der Planung |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BNatSchG ¹ : | Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc. | Für den Teilbereich 2 wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B14 geprüft und bewertet. Erforderliche Maßnahmen sind dort berücksichtigt. |
| BBodSchG ² : | Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen | |
| BImSchG ³ : | Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen | |
| LNatSchG ⁴ : | Biotopschutz gem. § 25 (3) LNatSchG | |

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung s. Ziffer 1.2. der Begründung.

2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben

a) Bestandsaufnahme

Im Teilbereich 1 werden die Grundstücke bereits vollständig genutzt und sind bebaut. Detaillierte Bestandsaufnahmen zu den einzelnen Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima, Luft, Landschaft, Boden, Wasser, Kulturgüter und sonstige Sach-

¹ Bundesnaturschutzgesetz

² Bundesbodenschutzgesetz

³ Landesnaturschutzgesetz

⁴ Bundesimmissionsschutzgesetz

güter sind nicht erforderlich, da durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden. Im Teilbereich 2 ist die Stellplatzanlage ebenfalls bereits errichtet. Eine detaillierte schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgte für den Teilbereich 2 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

b) Prognose

Für den Teilbereich 1 sind keine Änderungen und Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Teilbereich 2 ist die Stellplatzanlage bereits errichtet. Es ist zu erwarten, dass die im Bebauungsplan Nr. B14, 6. Änderung prognostizierten Umweltauswirkungen eintreten.

c) Geplante Maßnahmen

Für den Teilbereich 1 sind keine Maßnahmen erforderlich. Für den Teilbereich 2 sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ebenfalls keine Maßnahmen vorgesehen; notwendige Maßnahmen sind im Bebauungsplan Nr. B14, 6. Änderung getroffen.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für den Teilbereich 1 scheiden unter Berücksichtigung des Planungsziels der Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben und Sicherung des Gebietscharakters wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

Im Teilbereich 2 wurden die baurechtlichen Rahmenbedingungen für die Expansion eines ansässigen Gewerbebetriebes im Gewerbegebiet Georg-Sasse-Straße geschaffen und damit der Erhalt und ggf. Ausbau vorhandener Arbeitsplätze vor Ort unterstützt. Um einer Flächeninanspruchnahme in der Landschaft entgegen zu wirken, ist dieses nach Prüfung unterschiedlicher Alternativstandorte durch eine Nutzungsintensivierung erfolgt. Unter Berücksichtigung dieses Planungsziels schieden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten ebenfalls aus.

e) Bewertung

Im Teilbereich 1 werden keine umweltbezogenen Auswirkungen initiiert. Im Teilbereich 2 werden die hervorgerufenen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan Nr. B14, 6. Änderung vorgesehenen Maßnahmen als vertretbar angesehen.

f) Merkmale der technischen Verfahren

entfällt auf Ebene des Flächennutzungsplanes

g) Maßnahmen zur Überwachung

entfällt auf Ebene des Flächennutzungsplanes

2.3. Zusammenfassung

Im Teilbereich 1 sind keine Auswirkungen zu erwarten. Im Teilbereich 2 sind Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu erwarten. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine vertiefenden Untersuchungen vorgenommen. Diese wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. B14, 6. Änderung durchgeführt (Eingriffs- Ausgleichsermittlung, Artenschutzmaßnahmen). Bei Durchführung der vorzusehenden Maßnahmen wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass die voraussichtlichen Umweltauswirkungen nicht erheblich sind.

3. Planinhalt

Die Gemeinde möchte im Bereich der Ferdinand-Harten-Straße Regelungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben unter Berücksichtigung der dort bereits vorhandenen Nutzungen schaffen. Hierzu wurden die Bebauungspläne Nr. B1, 2. Änderung und Nr. 10, 1. vereinfachte Änderung aufgestellt. Um detaillierte Zulässigkeiten festsetzen zu können, wurde in einem Teilbereich ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO erforderlich. Dementsprechend wird für diesen Bereich die Darstellung im Flächennutzungsplan ebenfalls in Sonstiges Sondergebiet geändert. Als Zweckbestimmung wird Nahversorgungszentrum und Mischnutzungen benannt. Der großflächige Einzelhandel und weitere Ladennutzungen sind in den Erdgeschossen untergebracht und dienen der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete. Weiterhin sind Dienstleistungsnutzungen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen vorhanden. Detaillierte Festsetzungen zur zulässigen Nutzung sind im parallel aufgestellten Bebauungsplan enthalten.

Die Planungen für den Teilbereich 2 verfolgten im Wesentlichen das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Betriebes mit notwendiger Verlagerung und Vergrößerung der Stellplatzanlage zu schaffen. Die Stellplatzanlage wurde inzwischen errichtet. Im Flächennutzungsplan erfolgt daher die Darstellung Gewerblicher und Gemischter Bauflächen für diesen Bereich. Die Darstellung ist hier nicht parzellenscharf. Die Gemeinde möchte mit den getroffenen Darstellungen in diesem Teil des Gemeindegebietes einen Übergang von Gewerblichen Nutzungen über gemischt genutzte Bauflächen zu Wohnbauflächen verdeutlichen.

4. Immissionen

Im Teilbereich 1 initiiert die Planung keine Immissionen. Entlang der Hamburger Chaussee sind in den baurechtlich genehmigten bestehenden Gebäuden insbesondere in den Obergeschossen Wohnungen vorhanden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass Immissionsbelange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt wurden. Zusätzliche Baumöglichkeiten werden durch die Planung nicht geschaffen.

Im Osten des Teilbereichs 1 verläuft die L 225. Festsetzungen zum Immissionsschutz sind im Bebauungsplan nicht enthalten. Die dort vorhandene Bebauung ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes rechtmäßig entstanden. Die Gemeinde hat gem. § 47d BImSchG einen Lärmaktionsplan erarbeitet. Danach besteht für zwei vorhandene Gebäude die Besorgnis, dass die Vorsorgewerte der 16. BImSchV für Dorf-, Misch- und Kerngebiete im Nachtzeitraum überschritten sein können. Die Lärmbeeinträchtigungen lösen bei Neubau und wesentlicher Änderung in o. g. Gebieten Lärmschutz aus. Im Entwurf des schalltechnischen Gutachtens zur Lärmaktionsplanung (accon GmbH, 2008) sind Maßnahmen zur Lärmreduzierung vorgeschlagen, bei deren Umsetzung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

Für den Teilbereich 2 wurden die bestehenden und zu erwartenden Lärmimmissionen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. B14, 6. Änderung in einem Gutachten untersucht (Lairm Consult). Hierbei wurde die Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung und mit ggf. schützenswerten Nutzungen im Plangebiet berücksichtigt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung der gewerblichen Nutzung prinzipiell mit der angrenzenden Wohnnutzung verträglich ist. Für den Schutz der Wohnnutzung werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, diese sind entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

5. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich Altlastenverdachtsflächen, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind. Die Gewerbegrundstücke sind bebaut; der Bebauungsplan setzt hier im Wesentlichen den Bestand analog zum Ursprungsplan fest. Bei Nutzungsänderungen oder anderen Baumaßnahmen ist in Abstimmung mit dem Fachdienst 63 – Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn zu prüfen, inwieweit tatsächlich eine Belastung der Grundstücke vorliegt und welche Maßnahmen zu ergreifen sind.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Ggf. notwendige Erweiterungen werden vorgenommen. Die Oberflächenentwässerung im Teilbereich 2 wird in der laufenden Änderung des zugehörigen Bebauungsplanes Nr. 14 geklärt.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 21 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 18 und 19 BNatSchG

entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 BNatSchG zu berücksichtigen.

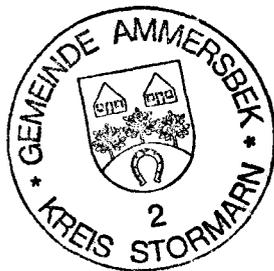
Im Teilbereich 1 werden durch die geänderten Darstellungen keine neuen Baurechte geschaffen. Belange von Natur und Landschaft werden hier nicht berührt.

Für den Teilbereich 2 wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. B14, 6. Änderung eine Abarbeitung der Umweltbelange durch einen Grünordnerischen Fachbeitrag vorgenommen. Für die Artenschutzbelange wurde eine Ökologische Potenzialabschätzung erarbeitet. Unter Abwägung der unterschiedlichen Schutzgutansprüche werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie in die Artenschutzbelange vorgesehen. Der erforderliche Ausgleich soll extern auf den Ökopool-Flächen des Kreises Stormarn in der Gemeinde Trenthorst erfolgen. Erforderliche artenschutzrechtliche Befreiungen wurden beim LLUR gestellt.

8. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ammersbek wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 02.09.2014 gebilligt.

Ammersbek, 27. JAN. 2015




Bürgermeister