

Stadt Bad Oldesloe

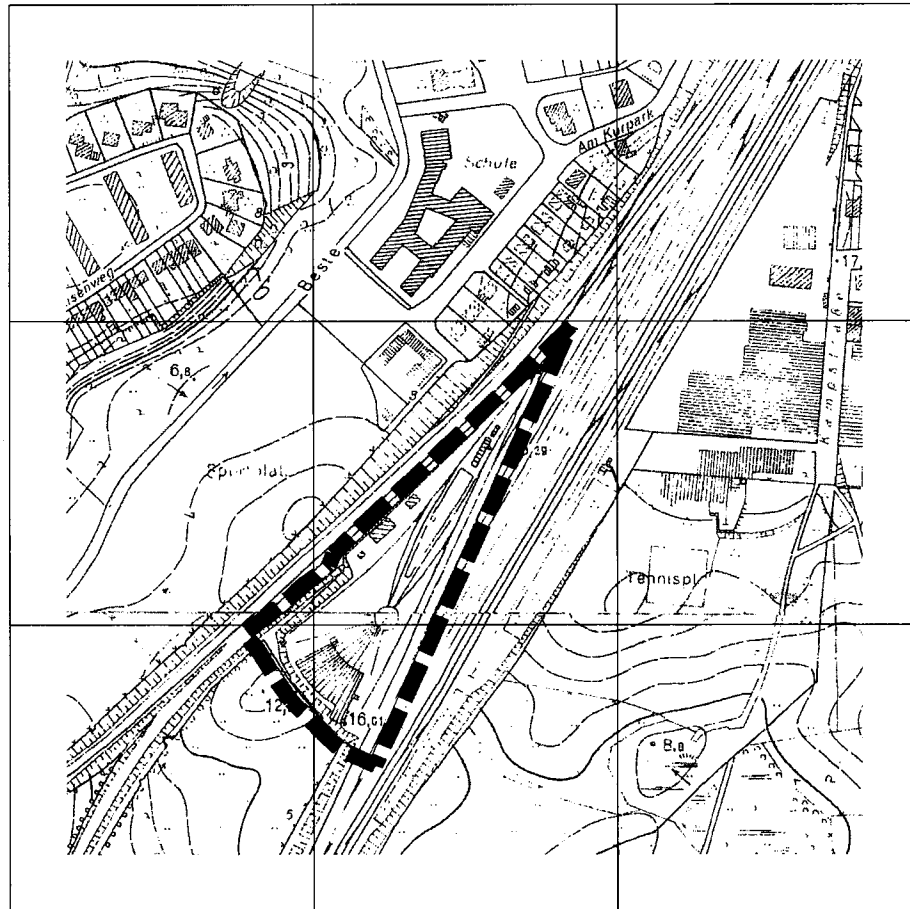
Kreis Stormarn

Flächennutzungsplan – 2. Genehmigungsphase für den bisher von der Genehmigung ausgeschlossenen Teilbereich

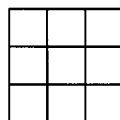
Gebiet: Am Kurpark Nr. 29 (Firmengelände Reethandel - alter Lokschuppen)

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: 3. 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
2.2.1.	Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))	6
2.2.2.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c))	8
2.2.3.	Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (Belang g))	13
2.3.	Zusammenfassung	13
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	14
3.1.	Städtebau	14
3.2.	Naturschutz und Landschaftspflege	14
3.3.	Bahnanlagen.....	14
4.	Planinhalt.....	15
4.1.	Städtebau	15
4.2.	Immissionen	15
4.3.	Altlasten	15
5.	Ver- und Entsorgung	16
6.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	16
7.	Billigung der Begründung	17

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Fa. Hiss Reet betreibt seit vielen Jahren auf dem Gelände des ehemaligen Lokschuppens einen Gewerbebetrieb mit dem Handel von Reet und Reetprodukten. Um die Lagerung des empfindlichen Materials zu verbessern, soll eine Überdachung errichtet werden. Außerdem soll eine Betriebswohnung zugelassen werden. Die Gemeinde stellt hierzu einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu genügen, wird außerdem eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich.

Die Stadt Bad Oldesloe hat im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes das gesamte Betriebsgrundstück der Fa. Hiss Reet als GE-Gebiet dargestellt. Im bereits durchgeführten Beteiligungsverfahren gem. § 4 (1) BauGB im Rahmen der parallel betriebenen Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden seitens der Deutschen Bahn AG Bedenken zur Überplanung für Bahnzwecke gewidmeter Flächen geäußert. Dieser Teil der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde von der Genehmigung ausgenommen. Die Stadt Bad Oldesloe hat daraufhin einen Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken gestellt. Die Freistellung für die Flurstücke 156 und 158 ist inzwischen erfolgt.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Auf die Darstellung der übergeordneten Planungsvorgaben wird verzichtet, da es sich um ein bereits gewerblich genutztes Grundstück handelt. Es wird davon ausgegangen, dass Ziele der Raumordnung und Landesplanung dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

1.3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt südöstlich des Zentrums Bad Oldesloe zwischen dem Industriegleis nach Blumendorf und der Bundesbahnstrecke 1120 Hamburg-Lübeck. Die Erschließung erfolgt über die Straße Am Kurpark. Das Grundstück wird im südwestlichen Bereich von den Lagerflächen des Betriebes geprägt. Zum ehemaligen Lokschuppen ist noch ein Gleis vorhanden. In der Mitte des Gebietes am Radwanderweg Bad Oldesloe-Trittau befinden sich die Bürogebäude. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,47 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 Untersu-

chungen wird durch die Stadt festgelegt. Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. Seitens der Fachbehörden wurden in diesem Verfahren Anregungen im Wesentlichen zu Altlasten und zu Immissionen sowie zur Prüfung von § 15a Biotopen vorgebracht.

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Auf dem bereits seit 1982 von der Fa. Hiss Reet gewerblich zur Lagerung von Reet und Reetprodukten genutzten Grundstück soll eine Überdachung entstehen. In einem parallel aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden detaillierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung aufgenommen. Die Ergänzung des Flächennutzungsplanes sieht für Teilflächen die Darstellung von GE-Gebieten vor (ca. 1,02 ha). Nähere Ausführungen s. Begründung Ziffer 1.1. und Ziffer 4.

2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB.

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

Die Belanggruppe wird durch die Vorbereitung eines Eingriffs i. S. d. § 18 BNatSchG betroffen. Eine Erheblichkeit ist grundsätzlich bei Baumaßnahmen im Außenbereich anzunehmen, auch wenn die Flächen bereits durch gewerbliche Nutzungen vorbelastet sind.

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

Erheblich betroffen durch Lärmimmissionen aus Schienenverkehr im Hinblick auf die Betriebswohnung und Büronutzung im Gebiet. Durch den Betrieb verursachter Gewerbelärm. Auf dem Grundstück vorhandene Altlasten.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung des betroffenen Grundstücks, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

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

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Stadt Bad Oldesloe oder der von ihr Beauftragten und ist im Bauantrag darzulegen. Beim Betrieb von Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Zu den Emissionen des Betriebes im Hinblick auf Gewerbelärm wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf Pkt. c) verwiesen.

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

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger der Stadt Bad Oldesloe. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

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

Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da der Landschaftsplan das Gebiet als Biotopfläche darstellt. Die Darstellung ist korrekturbedürftig, da ein Biotopstatus faktisch nach § 25 LNatSchG nicht vorliegt. Die Abweichung von der Darstellung ist somit inhaltlich gegenstandslos.

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.

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

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

Wesentlich beeinflussende Wirkungsgefüge zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

2.1.3. Für die Planung bedeutsame 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.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan
BBodSchG ² :	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bezüglich der Altlasten besteht zurzeit kein Handlungsbedarf
BlmSchG ³ :	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Passive Lärmschutzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Landschaftsplan:	keine Entwicklungsaussage	„nur“ Ordnung der bestehenden Nutzungen auf dem Grundstück

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor.

2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben

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

a) Bestandsaufnahme

Die Flächen im Plangebiet werden bereits intensiv gewerblich genutzt. Das Plangebiet ist in Teilen durch Gebäude und Asphaltdecke vollversiegelt, weitere Bereiche sind durch den Schwerlastverkehr stark verdichtet und teilversiegelt. Besondere Bereiche für den Naturhaushalt liegen nicht vor. Lediglich auf einer kleinen Teilfläche im Geltungsbereich ist eine Pflanze der Roten Liste Schleswig-Holsteins kartiert worden, deren Ausbreitungsschwerpunkt jedoch zu 90 % außerhalb des Plangebietes liegt.

¹ Bundesnaturschutzgesetz

² Bundesbodenschutzgesetz

³ Bundesimmissionsschutzgesetz

Eine detaillierte schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgt auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes und hier in einem gesonderten grünordnerischen Fachbeitrag.

b) Prognose

Bei Durchführung der Planung werden Tierlebensräume voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Bei Pflanzenlebensräumen kommt es zu einem Entfall von etwa 30 qm Standortfläche. Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen. Im Rahmen einer zulässigen Betriebsnutzung könnten dann auch unbeabsichtigt seltene Pflanzenstandorte als Lagerflächen genutzt werden. Die Existenz dieser Pflanzenstandorte ist rein zufällig.

c) Geplante Maßnahmen

Der Ausgleich für die Erhöhung der Bodenversiegelung ist über den Ausgleichflächenpool Großer Teich der Stadt Bad Oldesloe auf dem Flurstück 1/6, Flur 6 der Gemarkung Rethwisch geplant. Im Rahmen von Bodenuntersuchungen werden weitere Verunreinigungen untersucht und ggf. entfernt. Zur Vermeidung einer Entfernung von seltenen Pflanzenstandorten ist eine Umlagerung der obersten Bodenschicht in einem Teilbereich von rd. 30 qm vorgesehen. Das vorhandene Samenpotenzial im Boden soll dadurch geschont werden und an anderer Stelle weitere Entfaltungsmöglichkeiten erhalten. Im Nordwesten zum angrenzenden Radwanderweg wird die Grundstücksgrenze mit heimischen Laubgehölzen begrünt. Die südwestlich des Plangebietes liegende Waldaufforstung wird zur Einhaltung des Waldschutzstreifens auf ca. 20 m Breite umgewandelt. Eine Ersatzaufforstung erfolgt auf städtischer Fläche auf dem Flurstück 34/6, Flur 3 der Gemarkung Altfresenburg.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung des Planungszieles scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

e) Bewertung

Der Eingriff in die Belanggruppe wird als vergleichsweise geringfügig eingeschätzt, da die Fläche bereits über erhebliche Vorbelastungen verfügt. Große Bereiche sind voll, bzw. teilversiegelt, so dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser gering ausfallen. Nachteilige Auswirkungen werden im geringen Umfang auf angrenzende Biotopstrukturen erwartet. Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild können über Begrünungsmaßnahmen minimiert werden.

f) Merkmale der technischen Verfahren

Das Prüfverfahren ist nicht technischer sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Kartierungen und Geländeaufnahmen wurden nach den Vorgaben des geltenden Erlass vorgenommen und spiegeln den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand

wider. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

Überprüfung des Umsiedelungsstandortes nach erfolgter Oberbodenverlagerung.

2.2.2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c)

Themenbereich Immissionen

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde ein Gutachten (Büro Lairm Consult) erarbeitet. Weiterführende detaillierte Angaben können diesem Gutachten entnommen werden.

a) Bestandsaufnahme

Gewerbelärm:

Die Fa. Hiss Reet betreibt seit vielen Jahren auf dem Gelände des ehemaligen Lokschuppens einen Gewerbebetrieb mit dem Handel von Reet und Reetprodukten. Lärmintensive Nutzungen betreffen im Wesentlichen den LKW- und PKW-Verkehr und Gabelstaplerbetrieb.

Verkehrslärm:

Das Plangebiet ist durch Schienenverkehrslärm der DB-Strecke Hamburg-Lübeck belastet. Für den betreffenden Streckenabschnitt ermitteln sich Emissionspegel von 74,1 dB(A) tags und 74,9 dB(A) nachts. Der Orientierungswert gemäß DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) wird im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten. Der Immissionsgrenzwert gemäß 16. BImSchV von 64 dB(A) wird im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Im Nachtabschnitt wird der Orientierungswert gemäß DIN 18005 für Gewerbegebiete von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten. Der Immissionsgrenzwert gemäß 16. BImSchV für Gewerbegebiete von 59 dB(A) wird um bis zu 7 dB(A) überschritten.

Sportlärm:

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Kurparkstadions, so dass die Ermittlung und Beurteilung der durch die Sportanlagen hervorgerufenen Geräuschbelastungen innerhalb des Plangebietes erforderlich ist. Zur Ermittlung der Immissionen durch den Betrieb der Sportanlage wurden die zu erwartenden Beurteilungspegel im Plangebiet berechnet. Für die unterschiedlichen Lastfälle (Sportbetrieb in der mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen, Trainings- und Spielbetrieb in der abendlichen Ruhezeit, nächtliche Pkw-Abfahrten von der Stellplatzanlage am Stadion) lässt sich festhalten, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV

für Gewerbegebiete durch den Betrieb im Kurparkstadion im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

b) Prognose

Gewerbelärm:

Die bei Durchführung der Planung zu erwartenden Belastungsdaten wurden nach Auskunft des Unternehmens Hiss Reet zusammengestellt und entsprechen unter Berücksichtigung von Sicherheiten dem zukünftig geplanten Betrieb. Folgende Geräuschquellen wären zu berücksichtigen:

- Pkw-Verkehr der Mitarbeiter und Cafégäste
- Lkw-Verkehr
- Gabelstaplerfahrten
- Anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen
- Schredderanlage

Zur Ermittlung der zu erwartenden Lärmsituation wurden die Beurteilungspegel tags sowie für die lauteste Stunde nachts in der Umgebung berechnet. Durch den regulären Tages- und Nachtbetrieb der Firma Hiss Reet auf dem Betriebsgelände einschließlich des zukünftig angedachten Cafes ist zu erwarten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Der anlagenbezogene Verkehr auf öffentlichen Straßen ist als unerheblich einzustufen. Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Belastungen. Die Genehmigungsfähigkeit weiterer Nutzungen richtet sich dann nach den Vorschriften des § 35 BauGB.

Verkehrslärm:

Bei Durchführung der Planung kann im ehemaligen Lokschuppen eine Betriebswohnung entstehen, die Lärmimmissionen der Bahnanlagen ausgesetzt ist. Bei Nichtdurchführung der Planung richtet sich die Genehmigungsfähigkeit einer Betriebswohnung und anderer schützenswerter Nutzungen (Büroräume) nach den Vorschriften des § 35 BauGB.

Sportlärm:

Eine Prognose erübrigt sich, da die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Gewerbegebiete durch den Betrieb im Kurparkstadion im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Veränderungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Bei Nichtdurchführung der Planung sind ebenfalls keine Veränderungen zu erwarten.

c) Geplante Maßnahmen

Zu Gewerbelärm und Sportlärm sind keine Maßnahmen notwendig. Zum Schutz der Betriebswohnung werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung des Planungszieles scheidet wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus. Die Betriebswohnung könnte mit größerem Abstand zur Bahnanlage angeordnet werden oder generell ausgeschlossen werden.

e) Bewertung

Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Die Betriebswohnung kann durch passive Schallschutzmaßnahmen ausreichend vor Verkehrslärm geschützt werden.

f) Merkmale der technischen Verfahren

Die Ermittlung der Immissionen erfolgte anhand der in den anzuwendenden DIN-Normen, technischen Anleitungen und Verordnungen (DIN 18005⁴, TA Lärm⁵, 16. BImSchV⁶, 18. BImSchV⁷) vorgegebenen Rechen- und Messverfahren. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

Die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Weitere Überwachungen sind nicht notwendig.

Themenbereich Altlasten

Das Grundstück ist mit Altlasten (ALV 27 bis 30) belastet. Die Belastungen resultieren vorwiegend aus der ehemaligen Bahnnutzung (Lokreparatur und Stellwerk). Hierzu wurde bereits eine Historische Erkundung und daraus entwickelt eine Orientierende Gefährdungsabschätzung im Jahr 2000 durchgeführt (Büro GeoC). Ergänzend wurde am 18.01.2006 eine Stellungnahme des Büros GeoC abgegeben. Darüber hinaus wurden im März 2008 weitere Boden- und Grundwasseruntersuchungen zur Klärung vorgetragener Bedenken im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung durchgeführt. Weiterführende detaillierte Angaben können diesen Unterlagen entnommen werden.

a) Bestandsaufnahme

1989 wurden im Bereich des ehemaligen Lokschuppens und der Drehscheibe Bohrsondierungen abgeteufft, wobei in einer Sondierung nördlich des ehemaligen Lokschuppens oberflächennah eine punktuelle Belastung durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe festgestellt wurde. Zwei Grundwasserproben wurden auf

⁴ Schallschutz im Städtebau

⁵ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

⁶ Verkehrslärmschutzverordnung

⁷ Sportanlagenlärmschutzverordnung

Mineralölkohlenwasserstoffe und AOX analysiert. In weiteren im September 2000 niedergebrachten 9 Rammkernsondierungen und zahlreich analysierten Proben wurden keine relevanten Auffälligkeiten bzw. Schadstoffgehalte festgestellt. Im September 2000 wurden weiterhin im Bereich des ehemaligen Stellwerkes Os 3 Rammkernsondierungen abgeteuft und zwei Oberbodenmischproben aus je 10 Einstichen entnommen. Neben den beiden Oberbodenmischproben wurden 3 oberflächennah entnommene Proben aus den dort ausgeführten Rammkernsondierungen einer Analytik auf nutzungsspezifische Schadstoffe zugeführt. Diese Proben wiesen im Tiefenbereich 0-1 m uG keine relevanten Schadstoffgehalte auf. Die zwischen 0,1 und 0,3 m uG entnommene Oberbodenmischprobe enthielt eine hohe Bleibelastung. Diese lässt sich zwanglos auf die oberflächennah verbreiteten Schlacken und Bauschuttreste zurückführen. Der Bleigehalt liegt deutlich unterhalb des für Industrie- und Gewerbegrundstücke relevanten Prüfwertes.

Im März 2008 wurden weiterführende Untersuchungen durchgeführt. Im Rahmen der Bearbeitung wurden folgende Arbeiten ausgeführt:

- Entnahme von zwei Oberbodenmischproben im Bereich der unbefestigten Verkehrsflächen entsprechend den Regeln der BBodSchV für gewerbliche Flächen aus je 25 Einstichen am 02.01.2008
- Abteufen von drei Rammkernsondierungen (RKS) bis max. 8,6 m unter Gelände (uG)
- Entnahme von zwei Grundwasserproben mittels Direct-Push-Sonde in den Sondierbohrungen RKS 1 und RKS 3 (in RKS 2 wurde bis 8,6 m uG kein Grundwasser angetroffen)
- Analytik der Grundwasserproben auf aromatische und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX bzw. PAK), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) sowie leicht flüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW)
- Analytik der Oberbodenmischproben auf polychlorierte Biphenyle (PCB), PAK und Blei

Die Analysenergebnisse zum Grundwasser weisen geringe PAK- und BTEX-Gehalte in beiden Proben aus. Bei den Bodenuntersuchungen wird die Schadstoffsituation in der besonders vom LKW-Verkehr genutzten Fläche präsentiert. Der PAK-Gehalt beträgt 4,36 mg/kg TS; davon Benzo-a-pyren 0,38 mg/kg TS. PCB wurde nicht nachgewiesen. Der Blei-Gehalt wurde mit 16,4 mg/kg TS bestimmt. Auf der nordöstlich an den Fahrbereich angrenzenden Fläche beträgt der PAK-Gehalt 16 mg/kg TS (Benzo-a-pyren 1,58 mg/kg TS). PCB wurden ebenfalls nicht nachgewiesen. Blei wurde mit 115 mg/kg TS bestimmt.

b) Prognose

Die Durchführung der Planung wird voraussichtlich nicht zur Änderung der bestehenden Situation führen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind ebenfalls keine Veränderungen zu erwarten.

c) Geplante Maßnahmen

Nach den vorliegenden Analysedaten und der gegebenen Untersuchungsdichte besteht kein Handlungsbedarf für eine weitergehende Gefährdungsabschätzung. Weitergehende Untersuchungen würden keinen weiteren Erkenntnisgewinn ergeben. Für einen Bereich (OMP 2) wird empfohlen, der nicht gänzlich auszuschließenden Schadstoffverlagerung durch Wind und Erosion mit einer Befestigung der Wegbereiche zu begegnen. Die nicht befahrenen Teile der Fläche sollten durch eine Bepflanzung gegen Winderosion geschützt werden. Für die übrige Fläche ergibt sich aus gutachterlicher Sicht kein Handlungsbedarf.

Im Hinblick auf Pflanzenschutzmittel ist anzumerken, dass Drehscheibe und Gleise bereits 1967 rückgebaut wurden. Die Fläche ist zudem durch eine ununterbrochene Folgenutzung geprägt. Erfahrungen aus zahlreichen Projekten der Deutschen Bahn AG geben keinen Anlass für weitergehende Untersuchungen. Zudem ist nicht mehr nachzuvollziehen, welche Herbizide tatsächlich eingesetzt wurden. Eine Ziel führende Analytik ist daher kaum möglich.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung des Planungszieles scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

e) Bewertung

Es wurden keine relevanten Auffälligkeiten bzw. Schadstoffgehalte festgestellt, die vor dem Hintergrund einer gewerblichen Nutzung eine Gefährdung von Schutzgütern besorgen lassen. Hinsichtlich des Bleigehalts besteht für den Wirkungspfad Boden-Mensch keine Gefährdung durch inhalative Aufnahme von Bodenpartikeln. Eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser ist vor dem Hintergrund der Analysenergebnisse nicht erkennbar. Eine Gefährdung von Schutzgütern außerhalb der Liegenschaft ist aus gutachterlicher Sicht nicht erkennbar. Jedoch ist eine Schadstoffverlagerung innerhalb der Grundstücksfläche, insbesondere PAK, infolge Winderosion und Beanspruchungen durch den Fahrbetrieb nicht gänzlich auszuschließen.

f) Merkmale der technischen Verfahren

Die Analyseergebnisse aus den Bodenuntersuchungen wurden mit Prüfwerten nach LAGA/Lawa verglichen und in Zuordnungsklassen eingestuft. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

Konkrete Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen. Sollten Auffälligkeiten im Hinblick auf Schadstoffe auftreten, werden weitergehende Untersuchungen vorgenommen.

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

Die Planung weicht von der Darstellung im Landschaftsplan ab. Sonstige Pläne sind nicht betroffen.

a) Bestandsaufnahme

Der Landschaftsplan stellt im Bestand großräumig über den gesamten Bahnbereich bis hin zum Bahnhof eine Sukzessionsfläche nach § 25 LNatSchG dar.

b) Prognose

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Darstellungen.

c) Geplante Maßnahmen

Korrektur des Landschaftsplanes in diesem Bereich bei nächster Gelegenheit.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

nicht relevant wegen bestehender Flächennutzung

e) Bewertung

Die Darstellung im Landschaftsplan ist korrekturbedürftig.

f) Merkmale der technischen Verfahren

entfällt

g) Maßnahmen zur Überwachung

entfällt

2.3. Zusammenfassung

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen werden die Belanggruppen Tiere, Pflanzen, Boden, Wirkungsgefüge etc. erheblich betroffen. Die erheblichen Auswirkungen werden jedoch relativiert, da das Plangebiet bereits intensiv gewerblich genutzt und dementsprechend vorbelastet ist. Wertvolle Pflanzenbestände liegen im Umfeld des Plangebietes und ragen geringfügig in den Geltungsbereich hinein. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden entsprechend der Maßgaben der §§ 18 – 21 BNatSchG abgehandelt und über den Ausgleichsflächenpool der Stadt Bad Oldesloe kompensiert. Eine detaillierte Quantifizierung der Einzelaspekte erfolgt im Rahmen eines eigenständigen grünordnerischen Fachbeitrages.

Vom Plangebiet gehen Belastungen aus Gewerbelärm aus. Das Gebiet selbst ist Verkehrslärm aus Schienenverkehr sowie Sportlärm ausgesetzt. Die gewerbliche Nutzung ist prinzipiell mit der angrenzenden Wohnnutzung verträglich. Hinsichtlich des Sportanlagenlärms wird festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden. Für den Schutz der Betriebswohnungen vor Schienenverkehr werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese werden im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt.

Das Grundstück ist mit Altlasten belastet. Die Belastungen resultieren vorwiegend aus der ehemaligen Bahnnutzung. Hierzu wurden gutachterliche Untersuchungen durchgeführt (Büro GeoC). Es wurden keine relevanten Auffälligkeiten bzw. Schadstoffgehalte festgestellt, die vor dem Hintergrund einer gewerblichen Nutzung eine Gefährdung von Schutzgütern besorgen lassen.

Abweichungen zum Landschaftsplan sind gegenstandslos, da die dargestellten Biotopflächen nach § 25 LNatSchG faktisch nicht vorliegen und die Darstellung im Landschaftsplan korrekturbedürftig ist.

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

3.1. Städtebau

Die Planung verfolgt im Wesentlichen das Ziel, den seit 1982 vorhandenen Gewerbebetrieb am Standort zu erhalten. Hierzu werden im parallel aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen zu Art und Maß der zulässigen Nutzungen getroffen. Keinesfalls soll ein Baumarkt im herkömmlichen Sinn entstehen. Mit diesen Differenzierungen kann der Betrieb erhalten und in notwendigem Maße fortentwickelt werden.

3.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebsstandortes stehen teilweise im Gegensatz zu den Zielen des Naturschutzes, wenn es um den Schutz einzelner Teilflächen zum Erhalt von Vegetation geht. Insgesamt gesehen erfüllt aber gerade die Nutzung einer ehemaligen Betriebsfläche der Bahn die Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB sowie der ausdrücklichen Formulierung auch im Textteil des Landschaftsplanes. Grundsätzliche Konflikte sind nicht erkennbar, andere wesentlich abweichende Alternativbetrachtungen scheiden aus.

3.3. Bahnanlagen

Zur Berücksichtigung der Belange der Deutschen Bahn AG wurden im Vorwege umfangreiche Abstimmungen vorgenommen. Für die GE-Gebiete im Geltungsbereich

des Flächennutzungsplanes -2. Genehmigungsphase des bisher von der Genehmigung ausgeschlossenen Teilbereichs ist eine Freistellung erfolgt. Es bestehen seitens der DB Netz AG keine Bedenken gegen den Rückbau der Gleise auf dem verkauften Grundstück. Der DB Netz AG dürfen durch die Planung jedoch keine Schäden oder nachteilige Auswirkungen entstehen.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Die Umsetzung der Planvorstellungen erfolgt in der vorbereitenden Bauleitplanung durch die Darstellung von GE-Gebieten im Umfang von ca. 1,02 ha. In den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden detaillierten Festsetzungen insbesondere zu den zulässigen Nutzungen auf dem Grundstück aufgenommen. Für die nicht freigestellten Flächen verbleibt es bei der Darstellung der nachrichtlich übernommenen Bahnanlagen.

4.2. Immissionen

Die bestehenden und zu erwartenden Lärmimmissionen wurden in einem Gutachten untersucht (Lairm Consult). Hierbei wurden die Verträglichkeit des Betriebes mit der angrenzenden Wohnbebauung, die Verträglichkeit des angrenzenden Sportplatzes mit ggf. schützenswerten Nutzungen im Plangebiet (Betriebswohnungen, Büronutzung), sowie der Schutz des Plangebietes vor Schienenverkehrslärm berücksichtigt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die gewerbliche Nutzung prinzipiell mit der angrenzenden Wohnnutzung verträglich ist. Hinsichtlich des Sportanlagenlärms wird festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden. Für den Schutz der Betriebswohnungen vor Schienenverkehr werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich und entsprechend im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Nähere Ausführungen s. Umweltbericht.

4.3. Altlasten

Das Grundstück ist mit Altlasten belastet. Die Belastungen resultieren vorwiegend aus der ehemaligen Bahnnutzung. Hierzu wurde bereits eine Historische Erkundung und daraus entwickelt eine Orientierende Gefährdungsabschätzung durchgeführt (Büro GeoC). Es wurden keine relevanten Auffälligkeiten bzw. Schadstoffgehalte festgestellt, die vor dem Hintergrund einer gewerblichen Nutzung eine Gefährdung von Schutzgütern besorgen lassen. Nähere Ausführungen s. Umweltbericht.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Ggf. notwendige Erweiterungen werden vorgenommen. Das Oberflächenwasser des Grundstücks wird über eine Rohrleitung in die Beste geleitet.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe im Sinne des § 18 BNatSchG in die Schutzgüter Wasser, Boden, Landschaftsbild und Arten und Lebensgemeinschaften vorbereitet. Parallel zum Bebauungsplan wird gemäß dem Erlass „Verhältnis der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 3. Juli 1998 ein grünordnerischer Fachbeitrag aufgestellt, der neben dem Bebauungsplan eingesehen werden kann. Darin werden die naturschutzfachlichen Belange detailliert abgearbeitet.

Grundsätzlich wird angemerkt, dass die Nutzung einer bisher schon gewerblich genutzten Fläche der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden des Baugesetzbuchs (§ 1 (2) BauGB) und den allgemeinen Grundsätzen der Landschaftsplanung entspricht, da unbelastete Flächen in der freien Landschaft geschont werden.

Zur Bestandssituation und den Prognosen für die einzelnen Schutzgüter wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und im grünordnerischen Fachbeitrag verwiesen.

Der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt sowie in Arten und Lebensgemeinschaften soll über den Ausgleichsflächenpool Großer Teich der Stadt Bad Oldesloe, Flurstück 1/6, Flur 6 der Gemarkung Rethwisch mit einem Umfang von rd. 1.780 qm ausgeglichen werden. Eingriffe in potenzielle Standorte von Rote-Liste-Arten werden vermieden, da diese Bereiche im Norden des Firmengeländes nicht verändert werden: sie bleiben der Bahn gewidmet. Lediglich in einem kleinen Teilbereich wird eine Fläche mit erhöhter Bedeutung für den Naturschutz überplant. Da es sich nur um einen kleinen Teilbereich eines großen, zusammenhängenden Pflanzenbestandes handelt, der sich zu 90 % außerhalb des Plangebiets befindet, wird der Eingriff für durchführbar angesehen, zumal der Eigentümer auf die Fläche angewiesen ist. Als Ausgleich für diesen Eingriff in Standorte einer (einjährigen) Rote-Liste-Art ist eine Umverlagerung des Oberbodens mit dem Samenpotential vorgesehen.

Zur Abschirmung der neuen Bebauung zum nordwestlich verlaufenden Radwanderweg ist eine Begrünung der Grundstücksgrenze mit standortgerechten Laubgehölzen vorgesehen.

Die südwestlich des Plangebietes liegende Aufforstungsfläche wird in Teilen umgewandelt, so dass ein Waldschutzstreifen von 30 m zur geplanten Halle eingehalten

wird. Die hieraus erwachsene Waldersatzmaßnahme von 1.800 qm wird auf städtischer Fläche auf dem Flurstück 34/6, Flur 3 der Gemarkung Altfresenburg kompensiert.

Der Ausgleich wird über den Ausführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB gesichert. Die Umverlagerung des Oberbodens soll auch nur dann vorgenommen werden, wenn die Fläche tatsächlich umgesetzt wird.

Die Kosten für den extern zu erbringenden Ausgleich im Ausgleichsflächenpool der Stadt Bad Oldesloe betragen etwa 2.850 € (1.780 qm x 1,60 €), die Kosten für die Umsiedlung der Rote Liste Art liegen bei pauschal etwa 400 € für die Bodenbewegung sowie einer Wertminderung der Auflagefläche für diesen Oberboden. Die Begrü- nung der nordwestlichen Grundstücksgrenze wird mit 1.000,- € (150 Stück Pflanzen x 7,- €) veranschlagt. Für die Waldersatzmaßnahme entstehen Kosten in Höhe von 3.600 €.

7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes – 2. Genehmigungspha- se des bisher von der Genehmigung ausgeschlossenen Teilbereichs der Stadt Bad Oldesloe wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 19.03.2008 gebilligt.

Bad Oldesloe, 31. Juli 2008




von Bary
Bürgermeister