

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 6a Abs. 1 BauGB für die 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Reinbek

1. Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht dar, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Überdies wird erläutert, warum die endgültige Planungskonzeption nach erfolgter Abwägung zu Grunde gelegt wird.

2. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Anlass der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Reinbek ist es, die gewerbliche Entwicklung innerhalb des Stadtgebiets voranzutreiben und dem Ansiedlungswunsch eines gewerblichen Betriebs, der bereits im Stadtgebiet Reinbeks über mehrere Produktionsstandorte verfügt, zu entsprechen. Der Standort am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets „Röntgenstraße“ eignet sich aufgrund seiner Nähe zu bereits erschlossenen Gewerbegebietsflächen als neuer Betriebsstandort. Er zeichnet sich durch seine Lage in der Metropolregion, der damit einhergehenden Nähe zu Hamburg und eine guten Verkehrsanbindung über die umliegenden Autobahnen aus. Es ist absehbar, dass das Unternehmen über die konkreten Verlagerungswünsche hinaus weitere Spielräume für eine Expansion am Standort Reinbek benötigt. Die Expansionswünsche können an dem in Rede stehenden Standort vorgehalten werden.

Um den Betrieb langfristig am Standort Reinbek zu halten, soll mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplans die hierfür erforderliche Betriebsverlagerung planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient somit insbesondere der Stärkung der Wirtschaft in Reinbek und trägt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB zur langfristigen Erhaltung, Sicherung und Schaffung ortsnaher Arbeitsplätze.

Darüber hinaus möchte die Stadt Reinbek das Planverfahren dazu nutzen, die Entsorgungsinfrastruktur der Oberflächenentwässerung anzupassen und zukunftsfähig zu erweitern. Hierzu soll die Entwässerungssituation umliegender Gewerbeflächen verbessert werden. Die Stadt Reinbek plant daher einen Neubau eines Regenrückhaltebeckens auf einem Teil des Geländes der ehemaligen Stadtgärtnerei.

3. Kurzdarstellung der Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet (Westen und Süden) und ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Auf Grund der Nähe zu den vorhandenen gewerblichen Nutzungen soll der Änderungsbereich im Wesentlichen zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets dienen. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50, sowie bei dessen 1. Änderung, wurde der Änderungsbereich der hier vorliegenden 42. Flächennutzungsplanänderung bei der Planung als potenzielle Erweiterungsfläche berücksichtigt. Die vorhandene Erschließung reicht im westlichen Bereich bis an den Änderungsbereich heran. Auch die Aufteilung der innerhalb der Straßenverkehrsfläche vorhandenen Parkplätze ermöglicht eine perspektivische Erweiterung des Gewerbegebiets auf den Änderungsbereich der 42. Flächennutzungsplanänderung.

Die gleiche städtebauliche Zielsetzung wurde bereits mit der Aufstellung des Landschaftsplans verfolgt, der den Änderungsbereich als potenzielles Erweiterungsgebiet für Gewerbeflächen darstellt. Die bisherige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft steht dieser städtebaulichen Entwicklung als Gewerbegebiet entgegen. Daher soll der Änderungsbereich nördlich der „Steinerei“ vollumfänglich in gewerbliche Baufläche geändert werden und damit die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 planungsrechtlich vorbereiten. Der durch den Änderungsbereich verlaufende Wanderweg wird in Richtung Osten umgeleitet und soll perspektivisch eine fußläufige Anbindung in Richtung Schönningstedt herstellen. Die fußläufige Anbindung der einzelnen Gebiete bleibt somit bestehen bzw. wird verbessert.

Darüber hinaus möchte die Stadt Reinbek das Planverfahren nutzen und die bestehende Entwässerungsinfrastruktur anpassen und zukunftsfähig erweitern. Diesem Planungsziel wird durch die Darstellung als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wasser“ auf den Flächen südlich der „Steinerei“ Rechnung getragen.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Unter Berücksichtigung der Biotop- und Grünstruktur sowie der zu stärkenden Biotopverbundfunktionen sollen die vorhandenen Flächen für eine behutsame bauliche Entwicklung zu Gewerbeflächen planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die maßgeblichen Auswirkungen der geänderten Nutzung der Flächennutzungsplanänderung betreffen die erstmalige Versiegelung von Bodenflächen und die versiegelungsbedingten Folgen für den Wasserhaushalt und das örtliche Klima durch die großflächigen Bau- und Erschließungsflächen. Die zusätzlichen Bodenversiegelungen sind Gegenstand der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und werden im Rahmen der den Bebauungsplan Nr. 102 begleitenden Fachplanung bearbeitet. Gleiches gilt für die konkrete Oberflächenentwässerung und Aussagen zum Verbleib des Oberflächenabflusses. Aus Sicht des örtlichen Klimaschutzes werden Maßnahmen und Handlungsempfehlungen in die verbindliche Bauleitplanung übernommen.

Die Schwerpunkte der Auswirkungen der geänderten Flächennutzungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt sowie der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG liegen im Bereich der erschließungsbedingten Verluste von Teilen von Knicks, ggf. vorhabenbedingten Funktionsbeeinträchtigungen der randlichen Knicks und der geschützten Allee durch Heranrücken der Bebauung und die Inanspruchnahme von Waldfläche durch die künftige Versorgungsfläche (Regenrückhaltung). Hier ist auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene auf der Grundlage einer differenzierten Bestandsaufnahme und Bewertung eine Abstimmung mit den konkret überbaubaren Flächen vorzunehmen. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden ebenfalls im nachfolgenden Bebauungsplan aufgezeigt. Aus der Sicht des Biotop- und Artenschutzes sind mit der Flächennutzungsplanänderung keine Verbotstatbestände bzw. unüberwindbare Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG absehbar.

Für die Belange des Schutzgutes Mensch ergeben sich durch die Lärm- und Luftemissionen der gewerblichen Nutzungen und des durch den Bebauungsplan induzierten Verkehr besondere Anforderungen an die Umweltvorsorge. Mögliche Beeinträchtigungen diesbezüglich sind im weiteren Planverfahren auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Im Hinblick auf bestehende geruchsrelevante Vorbelastungen wurde bereits gutachterlich festgestellt, dass die heute vorliegenden Immissionswerte unterhalb der zulässigen Werte für Gewerbegebiete liegen und eine Entwicklung an dem vorliegenden Standort zulässig ist.

Das Schutzgut Luft findet hier im Zusammenhang mit dem Schutzgut Menschen (Gerüche, Lärm) entsprechende Berücksichtigung.

Hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbilds werden zur landschaftsgerechten Einbindung und Grüngliederung Maßnahmen und Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Unter Kultur- und Sachgütern sind grundsätzlich Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher, architektonischer oder archäologischer Bedeutung sind. Zu den Sachgütern im Änderungsbereich zählen die oberirdische 110 kV-Leitung und der zum Teil ins Plangebiet hineinragende Maststandort sowie der planerisch vorgesehene Wanderweg nach Norden zur Sachsenwaldstraße. Eine Fortsetzung dieser Wanderwege-Planung ist jedoch nicht vorgesehen, da ein Anschluss im Norden und ein Überqueren der K 26 nicht möglich ist.

5. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

In Folge der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sind folgende Änderungen mit Relevanz für die Umweltschutzgüter vorgenommen worden:

- Ergänzung der Begründung um Aussagen zum Bedarf und zur Verfügbarkeit von Gewerbeflächen innerhalb des Mittelzentrums
- Ergänzung der Begründung um Aussagen zum aktuellen Waldbestand sowie dem erforderlichen Waldumwandlungsverfahren
- Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung über die grundsätzliche Verträglichkeit der gewerblichen Bauflächen mit den umliegenden Nutzungen

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sind folgende Änderungen mit Relevanz für die Umweltschutzgüter vorgenommen worden:

- Ergänzung der Begründung um Aussagen zum Bedarf und zur Verfügbarkeit von Gewerbeflächen innerhalb des Mittelzentrums

6. Änderung des Flächennutzungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Standortalternativen mit Ausnahme der Nullvariante bestehen nicht, da die Flächennutzungsplanänderung die Ergänzung der bereits vorhandenen gewerblichen Baufelder hin zu einer großen zusammenhängenden Gewerbefläche vorsieht. Flächen für eine gewerbliche Entwicklung an anderen Standorten in Reinbek sind nur vereinzelt und nicht in der hier vorgesehenen Größe vorhanden. Das letzte freiverfügbare Grundstück im Gewerbegebiet „Haidland/Senefelder Ring“ wird Mitte 2017 verkauft sein. Konversionsgrundstücke, wie zum Beispiel Kasernenanlagen, Bahngelände oder gewerbliche Brachflächen, sind im Stadtgebiet nicht vorhanden. In den gewerblichen Bestandsgebieten gibt es keine verfügbaren Freiflächen. Temporär ungenutzte (Teil-)Immobilien werden in der Regel zur Miete angeboten, nachgefragt werden jedoch Kaufgrundstücke zur Neubebauung.

Um die Freiflächeninanspruchnahme gering zu halten, werden seitens der Stadt durch Befreiungen und Ausnahmen Erweiterungen und Verdichtungen auf bereits bebauten Grundstücken ermöglicht, so dass Verlagerungen auf „die grüne Wiese“ unterbleiben können. Unbebaute Gewerbeflächen stehen in den Nachbarkommunen nur noch in einem begrenzten Umfang für örtliche Eigenentwicklungen zur Verfügung.

Über die Fläche der 42. Flächennutzungsplanänderung hinaus, beträgt der aktuell angemeldete Gewerbeflächenbedarf zehn bis 13 Hektar. Entwicklungsreserven für künftige Entwicklungen sind dabei noch nicht berücksichtigt. Darüber hinaus stellen die Flächen auf Grund der Eigentumssituation eine schnelle Realisierung der Planung sicher.

Für die Darstellung der Versorgungsflächen ergeben sich angesichts der Flächenverfügbarkeit der stadt eigenen ehemaligen Stadtgärtnerei keine realisierbaren alternativen Planungsmöglichkeiten. Für den Fortfall des dargestellten Wanderweges von Süden nach Norden in Richtung der Sachsenwaldstraße ist keine Planungsalternative innerhalb der künftigen Gewerbeflächen vorgesehen, zumal eine Anbindung bzw. ein Überqueren der Sachsenwaldstraße (K 26) nicht vorhanden ist.