

BEGRÜNDUNG

ZUR

12. ÄNDERUNG

DES

FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

DER

GEMEINDE BÜCHEN

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

BESTEHEND AUS:

TEIL I:

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE

TEIL II:

UMWELTBELANGE

**ZIELE,
GRUNDLAGEN
UND INHALTE**

TEIL I

DER BEGRÜNDUNG

ZUR

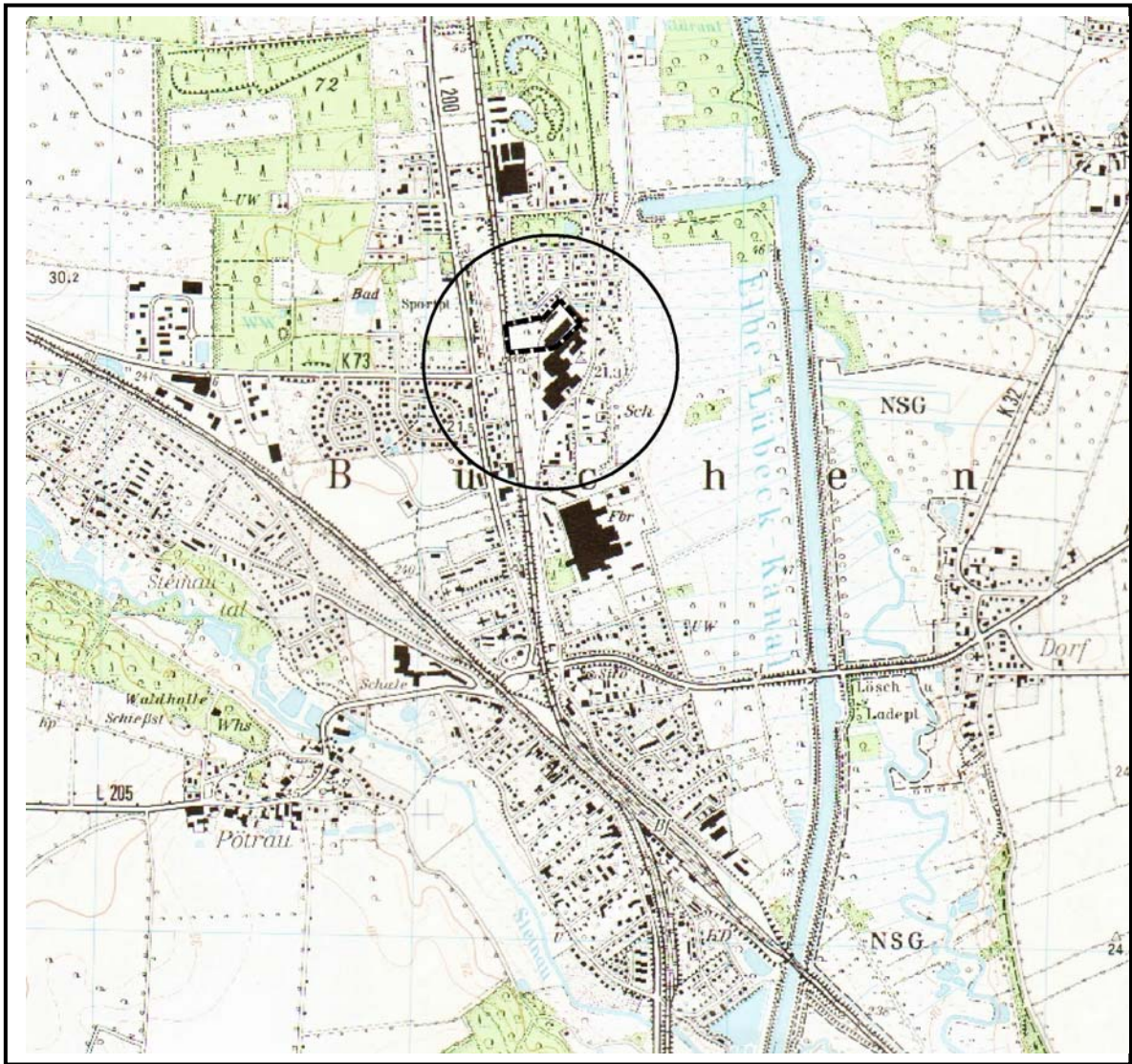
12. ÄNDERUNG

DES

FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

DER

GEMEINDE BÜCHEN
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG



12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)



§4(1)



§3(2)



§4(2)



§ 6



Stand: 17.07.2012

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen	1
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung ...	1
3. Planungsziel	2
4. Ver- und Entsorgung.....	3

Anlage 1:

Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 45 der Gemeinde Büchen, erstellt von LAIRM Consult GmbH am 15. März 2012

1. Planungsgrundlagen

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (Forstschreibung 1998).

Die Landesplanungsbehörde hat mit Erlass vom 15.11.2011 bestätigt, dass gegen diese Bauleitplanung der Gemeinde Büchen keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

Für das Gemeindegebiet von Büchen gilt der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1993, der das Areal östlich der Eisenbahnstrecke und westlich der Berliner Straße, als Gewerbegebiet und den nördlichen Bereich davon, südlich des Bützower Ringes als gemischte Bauflächen ausweist. Zur Schaffung neuen Baurechts stellt die Gemeinde Büchen zurzeit den Bebauungsplan Nr. 45 – Boizenburger Straße – auf, der abweichend auch das Areal zwischen der Wohnbaufläche im Norden und den Gewerbegebietsbereichen im Süden als Gewerbegebiet festsetzt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Genüge zu tun, wird jetzt neben der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 die Erarbeitung einer 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB notwendig.

Zur Flächennutzungsplanung gehören auch 11 Änderungen, die alle das jetzige Plangebiet aber nicht betreffen. Es sei noch darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Büchen mehr oder weniger gleichzeitig durch die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 47 die gewerblichen Bauflächen

östlich anschließend an das jetzige Plangebiet beidseitig um die Berliner Straße herum erweitert und arrondiert sowie dort gemischte und Wohnbauflächen ausweist.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Büchen weist den Geltungsbereich als Bauflächen aus. Er bewertet die geplante Gewerbefläche trotz der sehr hohen Konfliktintensität als geeignet, so dass landschaftspflegerische Überlegungen dieser Bauleitplanung grundsätzlich nicht entgegenstehen. Weitere Einzelheiten hierzu können dem Teil II – Umweltbericht – dieser Begründung entnommen werden.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Die Lage des Plangebietes der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden. Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

Südgrenze des Flurstückes 54/20, Flur 3, Gemarkung Nüssau, (Boizenburger Straße 7) nach Westen verlängert bis an das Bahngrundstück, Boizenburger Straße, Südgrenze des Gewerbegrundstückes Flurstück 54/60, Flur 3, Gemarkung Nüssau, (Berliner Straße 25)
Westgrenze des Grundstückes Berliner Straße 27 – 29
Südgrenze der Grundstücke Bützower Ring 18a, 20, 22, 24, 26 und 28, sowie Ostgrenze des Grundstückes der Bahnlinie Lübeck-Lüneburg

Das Plangebiet liegt östlich der Eisenbahnstrecke Lübeck – Lüneburg sowie westlich der Boizenburger Straße und der dortigen großen Gewerbegebietsflächen. Die angrenzenden gewerblichen Baubereiche zwischen Boizenburger Straße und Berliner Straße werden überwiegend von einer Firma, der GEA Tuchenhagen GmbH, genutzt. Auf den südlichen Gewerbeflächen zwischen Bahnlinie und Boizenburger Straße ist kaum Bebauung vorhanden. Lediglich zwei ältere Wohnhäuser und ganz im Süden ein Baubetrieb sind hier angesiedelt.

Nördlich des Plangebietes liegt Wohnbebauung um den Bützower Ring. Westlich der Bahnlinie ist ebenfalls Wohnbebauung vorhanden, die jedoch lange Hausgärten Richtung Bahnstrecke aufweist und deshalb weit abgesetzt von der gewerblichen Bebauung auf der anderen Seite der Bahn angesiedelt ist.

Die Flächen des jetzigen Geltungsbereiches werden zum einen gewerblich von der GEA Tuchenhagen GmbH, einem Unternehmen der GEA Group AG. genutzt und zum anderen handelt es sich um Freiflächen mit Baumbeständen.

Die GEA Group AG ist ein weltweit operierendes Unternehmen mit insgesamt über 20.000 Mitarbeitern. In Büchen sind 380 Mitarbeiter beschäftigt. Die GEA Group AG ist einer der größten Systemanbieter für die Erzeugung von Nahrungsmitteln und Energie. Die GEA Tuchenhagen GmbH fertigt und liefert Prozesskomponenten, wie z.B. Ventile, Pumpen, Reinigungstechnik, Molchtechnik, In-Line-Prozessanschlüsse, Bedienungskompensatoren und Tanksicherungssysteme. Die Betriebszeiten für die Montagetätigkeiten in den Hallen sind montags bis freitags in drei Schichten rund um die Uhr und im Bedarfsfall auch samstags bis 14.00 Uhr. Die Werkszufahrt liegt an der Berliner Straße. Die Lagerung der benötigten Materialien erfolgt in Hallen und in Außenlagern.

Im Westen des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Lüneburg – Hamburg. Das Eisenbahn Bundesamt teilte mit, dass gegen die Umwandlung von gemischten Bauflächen in gewerbliche Baubereiche seitens des Eisenbahn-Bundesamtes aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 17.730 qm.

3. Planungsziel

Durch die unter Ziffer 1 dieser Begründung erwähnte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB plant die Gemeinde Büchen die städtebauliche Neuordnung der Gewerbeflächen zwischen Berliner Straße und Bahnlinie. Die Firma GEA Tuchenhagen GmbH, die unter Ziffer 2 dieser Begründung näher beschrieben worden ist, plant dort eine Erweiterung, die ohne verbindliche Bauleitplanung nicht genehmigungsfähig ist. Da kurzfristige Um- und Erweiterungsbauten erforderlich werden, ist zur Schaffung aktuellen Baurechts die Aufstellung beider Bauleitpläne im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB notwendig. Die bisher in der Flächennutzungsplanung ausgewiesenen gemischten Bauflächen müssen in gewerbliche Baubereiche umgeändert werden. Um die Erweiterungsmöglichkeiten der Firma GEA

Tuchenhagen GmbH baurechtlich umsetzen zu können, ist es notwendig, auch die nördlichen Firmengrundstücksbereiche und die noch unbebauten Flächen westlich daran anschließend als gewerbliche Bauflächen darzustellen.

Im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes geschieht die Umwandlung der Mischbauflächen in gewerbliche Baubereiche für den Firmenbereich der GEA Tuchenhagen GmbH. Im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes werden auch die nordöstlich angrenzenden Mischgebietsbereiche, die auf einem weiteren gewerblich genutzten Grundstück liegen, in Gewerbegebietsflächen umgewandelt. Dadurch entfällt dann insgesamt der bisher noch ausgewiesene Mischgebietsstreifen zwischen den gewerblichen Bauflächen und den Wohnbauflächen um den Bützower Ring.

Da dann unmittelbar gewerbliche Baubereiche an Wohnbaubereiche angrenzen werden, werden Immissionsschutzmaßnahmen notwendig, die im Bebauungsplan Nr. 45, bzw. im Bebauungsplan Nr. 47 für die nordöstlichen Bereiche, geregelt werden. Dazu wurde ein entsprechendes Immissionsschutzgutachten von der LAIRM Consult GmbH mit Datum vom 16.09.2011 erstellt, dessen Ergebnisse als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 45 übernommen wurden. Das Gutachten ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung. Am nördlichen Plangebietsrand setzt der Bebauungsplan Nr. 45 eine Lärm- und Sichtschutzanlage fest. Auf die immissionsschutzrechtlichen Ausführungen im Gutachten und in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 45 kann dazu verwiesen werden. Durch die vorgenommenen immissionschutztechnischen Festsetzungen ist ein ausreichender Lärmschutz für die angrenzende Wohnbebauung gegeben, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechend den jetzt schon vorhandenen Gegebenheiten vor Ort auch weiterhin gewährleistet werden können.

Der Bebauungsplan Nr. 45 enthält außerdem umfangreiche landschaftspflegerische Festsetzungen zur Bewahrung des Baumbestandes bzw. zur Eingrünung der zukünftigen Neubaubereiche. Auch dazu kann entweder auf den Teil II - Umweltbericht - dieser Begründung oder auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 und die Ausführungen in der dortigen Begründung verwiesen werden.

An der bestehenden Werkszufahrt der GEA Tuchenhagen GmbH über die Berliner Straße werden zunächst keine Veränderungen vorgenommen. Der Bebauungsplan Nr. 45 wird aber eine Verlängerung der Boizenburger Straße und die Anlegung eines auch für Lastkraftwagen ausreichenden Wendehammers am Ende vorsehen. Eine Darstellung dieser Straßenverkehrsmaßnahmen ist in der Flächennutzungsplanung aber nicht notwendig.

4. Ver- und Entsorgung, Altlasten, Kampfmittelräumung, Kosten

Die Ver- und Entsorgung der Neubaubereiche im jetzigen Plangebiet wird der Bebauungsplan Nr. 45 eingehender regeln. Ein Anschluss an vorhandene Leitungen sowohl in der Boizenburger Straße als auch in der Berliner Straße ist möglich und vorgesehen. Nähere Ausführungen dazu können der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 45 entnommen werden.

Auf die umfangreichen Planungen zur Oberflächenentwässerung im Bebauungsplan Nr. 45 wird Bezug genommen. Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser erfolgt über die Gewerbeflächen, es wird daher kein zusätzliches Versickerungsbecken hergestellt.

In Büchen ist grundsätzlich mit kriegsbedingten Bodenverunreinigungen bzw. versteckten Kampfmitteln zu rechnen. In der Umgebung des jetzigen Plangebietes gab vielleicht es ein unterirdisch angelegtes Luftwaffentanklager aus dem 2. Weltkrieg, das zum Ende des Krieges von der amerikanischen Luftwaffe bombardiert worden ist.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der ehemaligen Sprengstoffwerke Nüssau II aus dem ersten Weltkrieg. Nach dem Gebäudeplan dieser Fabrik befanden sich die Lagerschuppen 10 – 13 innerhalb des Plangebietes. Direkt angrenzend befand sich die Dinitrobenzol Füllstation für Granaten (Gebäude Nr. 9) und eine Kasematte zur Lagerung von Granatfüllstoffen (Gebäude Nr. 4). Nach dem ersten Weltkrieg wurde hier bis 1924 eine Filmfabrik betrieben. Nach 1924 konnte kein weiteres Aktenmaterial ermittelt werden. Der Standort unterlag wahrscheinlich der Geheimhaltung, weil er als Standort der geheimen Wiederaufrüstung betrachtet werden muss. Es ist nur bekannt, dass sich seit 1925 das Gelände im Besitz der Dynamit AG

befand. Im zweiten Weltkrieg wurde es durch die Luftwaffe genutzt.

Zu Gebäude Nr. 4 und Nr. 9 im ersten Weltkrieg:

Sämtliche Rohstoffe für die Granatfüllung wurden dem Werk mit der Bahn angeliefert. Die Lieferung der Granatfüllstoffe erfolgte in Kasematten (auch Gebäude 4). Das Füllen der Granaten erfolgte mit 65 % Dinitrobenzol und 35 % Ammonsalpeter. Das in Eisenfässern angelieferte Dinitrobenzol wurde im Freien in einem Wasserbad geschmolzen und auch dort in einen Behälter entleert. Danach gelangte das flüssige Dinitrobenzol über ein Messgefäß in den Rührkessel, wo unter ständigem Rühren Ammonsalpeter hinzu gegeben wurde. Die Füllung der Sprengstoffmischung in Granaten erfolgte dann in Gebäude Nr. 9. Es ist also sehr wahrscheinlich, dass zwischen den Gebäuden Nr. 4 und Nr. 9, also auch den noch heutigen Freiflächen, diese Arbeiten erfolgt sind.

Entsprechende Unterlagen können beim Kreis, Fachdienst Abfall und Bodenschutz eingesehen werden.

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden der Gemeinde Büchen, soweit wie sie aktuell von einem der Grundstückseigentümer initiiert sind, von der Hand gehalten.