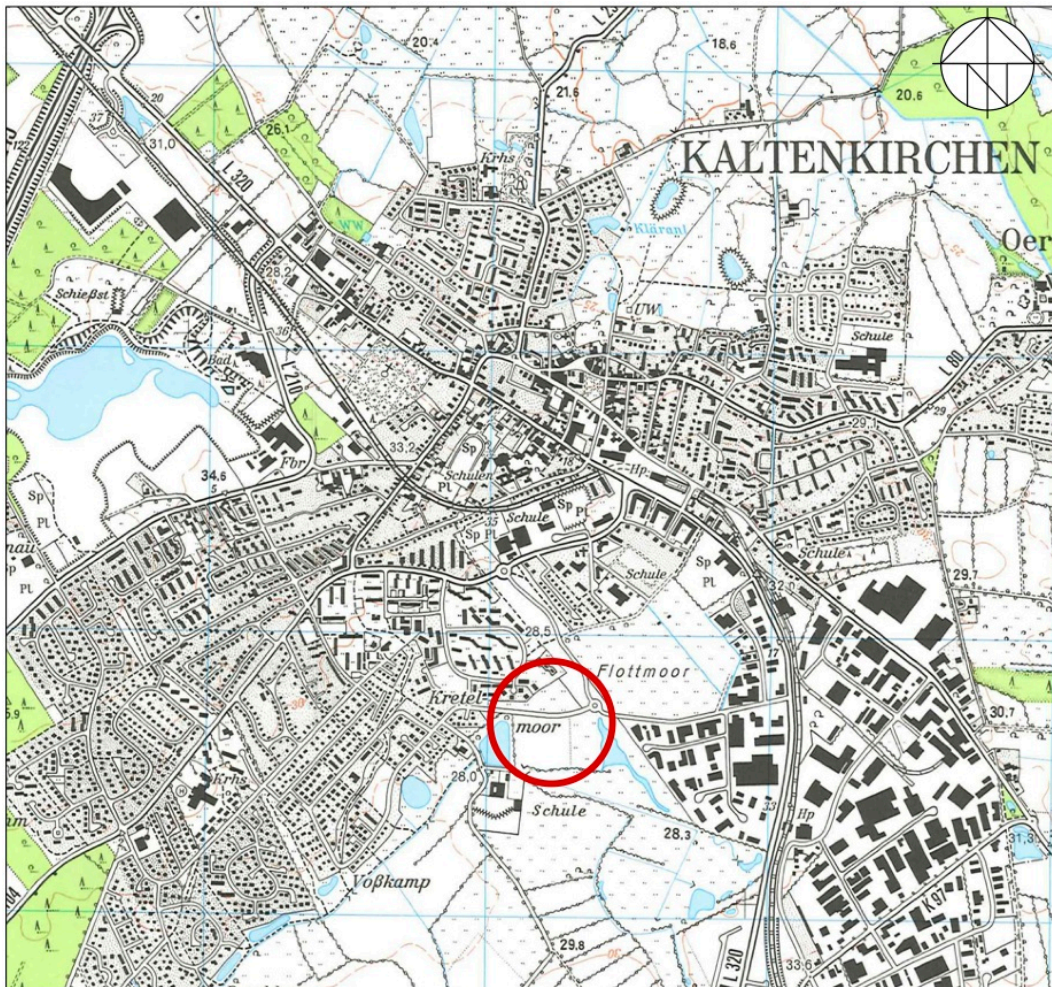


ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Bebauungsplan Nr. 76 „Flottmoorkoppel“ der Stadt Kaltenkirchen

für den Bereich:

Südwestlich des künftigen Flottmoorparks und westlich der neuen Verbindungsstraße zwischen der Süderstraße und der Grashofstraße sowie nördlich und südlich der Straße Krückauring



August 2015

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum • Schwormstede GbR
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 76 „Flottmoorkoppel“ ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am [REDACTED] wirksam geworden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Umweltprüfung sowie die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3 und 4 BauGB). Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange,
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Planungsalternativen

macht.

Anlass und Ziele

In Kaltenkirchen besteht nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, sowohl im Geschosswohnungsbau als auch im Einfamilienhausbau. Der Geltungsbereich grenzt an die Wohngebiete im südwestlichen Stadtgebiet an. Durch die Entfernung von nur knapp 2 km zur Innenstadt im Übergang zur Krückau-Niederung mit der Nähe zu den vielfältigen Arbeitsplätzen in den Gewerbegebieten Kaltenkirchens sowie der guten Erreichbarkeit der BAB A7 und der AKN bietet der Standort eine gute Lagegunst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 schafft die Stadt die verbindlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gebietes.

Im Rahmen des B-Plan-Aufstellungsverfahrens ist ein verdichtetes Wohnquartier entwickelt worden, das sich aus einer Mischung von Mehrfamilien- und Einfamilienhausbereichen zusammensetzt. Das städtebauliche Konzept sieht bewusst verschiedene Wohnformen wie Stadtvillen, moderne Einzel-, Reihen- und Doppelhäuser vor. Im Bereich am Kreisverkehr können der Versorgung der Quartiers und der Umgebung dienende Einrichtungen insbesondere im sozialen Sektor entstehen. Das Mehrfamilienhausquartier nördlich des Krückaurings erzielt mit einer höheren Dichte und Geschossigkeit eine städtebauliche Vermittlung zum direkt nördlich benachbarten „Hochhaus“. Die Bebauung stuft sich in Höhe und Dichte von Nord nach Süd zur Krückauniederung ab und umfasst insgesamt **rund 250 – 300 Wohneinheiten** sowie in geringem Maße mischgebietsverträgliche Gewerbeflächen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 76 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten städtebaulichen Projektes geschaffen werden. Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes sind dabei:

- Schaffen der bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung von mehrgeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern nördlich des Krückaurings als städtebauliche Abstufung zum vorhandenen Hochhaus.
- Durchmischtes Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohnangeboten (Stadtvillen, Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern) als Angebot für Menschen unterschiedlicher Generationen und Lebensentwürfe.
- Berücksichtigung eines potentiellen Standortes für eine Kindertagesstätte im Bereich nördlich des Krückaurings

- Hochwertige öffentliche Freiräume mit guter Verzahnung in die gesamtstädtischen Grünflächen der Umgebung mit besonderer Aufenthaltsqualität
- Festsetzungen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Hinblick auf potentielle Lärmimmissionen durch die vorhandenen und geplanten Gewerbegebiete östlich und südlich des Plangebietes sowie wie im Hinblick auf den von den angrenzenden Straßen ausgehendem Verkehrslärm.
- Anbindung an das vorhandene und geplante Fuß- und Radwegenetz in der Umgebung des Plangebietes und somit an die übergeordneten Grünzüge.
- Soweit möglich Erhalt der vorhandenen Eingrünung mit Bäumen am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes.
- Schaffung eines naturräumlichen Übergangs zur Krückauniederung, insbesondere zum südlich geplanten Retentionsraum der Krückau.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bebauungsplan wurde nach § 2 Abs. 4 BauGB im Zuge des Verfahrens eine **Umweltprüfung** durchgeführt. Hierbei ist eine Erfassung und Beurteilung des Umweltzustandes und eine Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt. Ergänzend hierzu wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet. Des Weiteren wurden eine schalltechnische Untersuchung und eine Erschließungsplanung inklusive der Oberflächenentwässerung erstellt.

Gemäß den Ergebnissen des Umweltberichtes werden durch den Bebauungsplan Nr. 76 „Flottmoorkoppel“ zusammengefasst folgende Eingriffe vorbereitet:

- Eingriff in das Schutzgut Boden durch Überbauung und Versiegelungen,
- Knickbeseitigung und Knickdurchbrüche,
- Wegfallen geplanter Knickstrukturen,
- Schaffung einer Oberflächenentwässerung mit Trockenbecken,
- Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Versiegelung und Bodenauftrag, somit Reduzierung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sowie Veränderung des Oberflächenabflusses und der Verdunstungsrate,
- Veränderung des Landschaftsbildes.

Die Eingriffe lassen sich zur Erreichung des Planungsziels nicht vermeiden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen sowie zum Ausgleich berücksichtigt, die sich wie folgt zusammenfassen lassen:

Die vorhandene **Grünfläche nördlich des Krückaurings** wird planungsrechtlich gesichert. In **Nord-Südrichtung quert ein Grünzug** die Wohnquartiere, der den künftigen Flottmoorpark mit dem Retentionsraum der Krückau / Krückauwanderweg verbindet.

Die vorhandenen **Grün- und Knickstrukturen an den westlichen und südlichen Geltungsbereichsrändern** werden erhalten und planungsrechtlich gesichert. Es erfolgen unvermeidbare Knickdurchbrüche zur Sicherstellung von Fuß- und Radwegever-

bindungen, die das Plangebiet mit der Umgebung vernetzen.

Zur Verbesserung des Kleinklimas und der positiven Wirkung der Orstgestaltung wird die Pflanzung von **Straßenbäumen** und **Sträuchern** festgesetzt. Neben den anzupflanzenden Bäumen werden die bereits gepflanzten Straßenbäume am Krückauring, erhaltenswerte **Einzelbäume** innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie die Überhälter im westlichen und südlichen Knick zum Erhalt festgesetzt.

Das **Oberflächenwasser** wird im südlichen Geltungsbereich über ein offenes Muldensystem in das in der zentralen Grünfläche vorgesehene **Trockenbecken** für die Regenrückhaltung geleitet.

Für durch die Planung verursachte Eingriffe werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgen. Für die übrigen Ausgleichsmaßnahmen werden dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 zwei externe Ausgleichsflächen zugeordnet, die sich in der Schirmaniederung westlich der Autobahn A7 auf Kaltenkirchener Gebiet befinden. Hier erfolgt eine Flächenextensivierung, indem die Weidenutzung aufgegeben und die Flächen der Sukzession bei jährlicher Mahd zur Verhinderung von Gehölzaufwuchs überlassen werden. Zudem sind zum Ausgleich der Knickeingriffe Neuanlagen von Knicks vorgesehen

Die Minimierung der Belastung von Wohnnutzungen durch Lärm erfolgt durch die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen durch die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Die Anlage eines Lärmschutzwalles wird vorgesehen, um dem Schutz vor Gewerbelärm aus den östlich und südöstlich gelegenen Gewerbegebieten dienen.

Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom [REDACTED] zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom [REDACTED] statt. Vom [REDACTED] bis [REDACTED] fand eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 statt.

Im Rahmen der o.g. Beteiligungen wurden von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweise abgegeben. Die wesentlichen Anregungen und Hinweise der abgegebenen Stellungnahmen und deren Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

Grundsätzliches Vorhaben

Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme der Staatskanzlei bestehen gegenüber dem Vorhaben keine Bedenken.

Brandschutz

Seitens des Landkreises wurden Hinweise und Anregungen zum Brandschutz und den

notwendigen Versorgungen abgegeben. Diese wurden in die Begründung übernommen.

Immissionen

Der Landkreis hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf die Notwendigkeit hingewiesen, die Maßnahmen zum Immissionsschutz klarer zu fassen. Dieser Anregung wurde gefolgt, indem die Festsetzungen redaktionell überarbeitet wurden.

Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die untere Naturschutzbehörde wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Hinweise auf den Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen gegeben. Für die teilweise Beseitigung des Kompensationsknick wurde die entsprechende naturschutzrechtliche Ausnahme gem. §9 LNatSchG in Aussicht gestellt.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde angeregt, einige der älteren Bäume entlang der westlichen Plangebietsgrenze zum Erhalt festzusetzen. Dieser Anregung wurde gefolgt.

Zum faunistischen Fachbeitrag wurden Hinweise hinsichtlich einer möglichen Regelung der Höchstgeschwindigkeit als Vermeidungsmaßnahme für den Artenschutz gegeben. Dem Hinweis wurde gefolgt, entsprechende Korrekturen wurden vorgenommen.

Zur erneuten Auslegung nach § 4a Abs 3 BauGB wurde die Eingriffsbilanzierung hinsichtlich der erlaubten Überschreitung der GRZ durch den Landkreis in Frage gestellt. Im Hinblick auf die Kappungsgrenze gem. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO wurde jedoch an der Richtigkeit der Bilanzierung festgehalten.

Grundwasser

Seitens des Landkreises wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB auf die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis bei erforderlichen Wasserhaltungsmaßnahmen hingewiesen. Ebenfalls wurde die geplante Ausweisung des Wasserschutzgebietes Kaltenkirchen angemerkt, wodurch die dann gültige Wasserschutzgebietsverordnung zu berücksichtigen ist. Die Hinweise wurden in die Begründung übernommen.

Archäologie/Denkmalschutz

Das Archäologische Landesamt verwies in seinen Stellungnahmen auf die Gültigkeit des § 14 DSchG in der Neufassung vom 12. Januar 2012. Der Hinweis wurde in die Begründung übernommen.

Zur erneuten Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde durch das archäologische Landesamt auf § 15 DSchG hingewiesen. Der in der Begründung bereits vorhandene Hinweis wurde entsprechend der Neufassung des Denkmalschutzgesetzes von 2014 aktualisiert.

Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst verwies in seiner Stellungnahme zur Beteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB auf die Möglichkeit von Kampfmitteln im Geltungsbereich. Eine entsprechende Untersuchung ist vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen. Entspre-

chende Hinweise wurden in die Begründung übernommen.

Ver- und Entsorgung

Die Stadtwerke haben in der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass durch die SH Netz AG eine neue Ortsnetzstation zu errichten sei. Eine entsprechende Fläche wurde im Rahmen des Verfahrens im Bereich des Krückauringes in einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Im Hinblick auf festgesetzte/mögliche Bepflanzungen wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB auf die Mindestabstände und Regelungen bei Versorgungsleitungen hingewiesen. Des Weiteren wurde auf die grundsätzlichen konzessionsrechtlichen Regelungen bei der Veräußerung von Grundstücken hingewiesen, auf denen Versorgungsleitungen verlaufen.

Der Wege-Zweckverband hat darauf hingewiesen, dass die Entsorgung bereits fertiggestellter Wohngebäude nur auf befestigten Wegen mit entsprechenden Dimensionierungen für das Befahren mit dreiachsigen Müllsammelfahrzeugen erfolgen kann. Bei fehlenden Wendemöglichkeiten sind entsprechende Müllsammelplätze an der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen. Den Anregungen wurde gefolgt, entsprechende Hinweise wurden in der Begründung übernommen.

Der GPV Krückau-Pinnau und die Gemeinde Henstedt-Ulzburg haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass keine Verschlechterung der hydraulischen Situation der Krückau erfolgen darf. Der Hinweis wurde im Rahmen der Erstellung des Gutachtens zur Oberflächenentwässerung beachtet.

Der Landkreis hat im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf das Entwässerungskonzept einige erläuternde Ausführungen erforderlich seien. Entsprechende Ergänzungen wurden vorgenommen.

Die Ableitung über Mulden wurde durch den Landkreis in Frage gestellt. An dem Konzept wird festgehalten, da die beanstandeten Punkte im Rahmen der Abarbeitung des Entwässerungskonzeptes deutlich und nachvollziehbar dargelegt wurden.

Im Hinblick auf die z.T. geplante Versickerung von Oberflächenwasser wurde das fehlen hydraulischer Nachweise festgestellt. Diese wurden mit der unteren Wasserbehörde ausgetauscht.

Boden

Der Landkreis verwies im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB darauf, dass Oberboden nicht dauerhaft zu einem Lärmschutzwall mit 4m Höhe aufgeschoben werden darf, da dieser gem. § 202 BauGB geschützt ist. Eine entsprechende Ergänzung der Unterlagen zum Umweltbericht wurde vorgenommen.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB verwies die Deutsche Telekom Technik GmbH darauf, dass zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festzusetzen seien. Die bereits vorhandenen Festsetzungen wurden redaktionell ergänzt. Durch die Änderungen zur erneuten Auslegung nach § 4a Abs. 3 sind diese Festsetzungen jedoch in Teilen obsolet.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1

BauGB fand eine Auslegung in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ statt.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ statt.

Eine erneute Auslegung fand gem. § 4a Abs. 3 vom __.__.____ bis __.__.____ statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen und öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen abgegeben.

Kritisiert wurde die Schaffung der Grundlagen für eine vier- bis sechsgeschossige Bebauung, da diese einerseits ein unpassendes Maß der Bebauung darstellen und andererseits vorhandene Immobilien in ihrem Wert mindern würden. Die Stadt hält an ihrer Festsetzung fest, da die bauleitplanerisch vorbereiteten Entwicklungen Teil der überwiegend hochverdichteten Wohnquartiere in diesem Teil Kaltenkirchens darstellen.

Des Weiteren wurden Stellungnahmen zu einer durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entfallenden angedachten Wegeverbindungen im Rahmen des B74 abgegeben. Die Stadt hat eine alternative Wegeverbindung im Rahmen des Verfahrens geprüft, die nunmehr auch umgesetzt werden soll.

Es wurden Baumfällungen vor der Planreife kritisiert. Deren Rechtmäßigkeit wurde angezweifelt. Entsprechende Genehmigungen durch die uNB lagen vor, es wurden keine in geltendem Recht zum Erhalt festgesetzten Bäume entfernt.

Planungsalternativen

Bezogen auf den Standort

Die Alternativenprüfung hinsichtlich des Standortes ist umfangreich auf der Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes erfolgt und dokumentiert worden. Hierbei waren die bereits im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzungen als Wohn-, bzw. Mischgebiete und Gemeinbedarfsflächen für die betriebene Änderung nicht zu betrachten.

Bezogen auf den Planinhalt

Bezogen auf den Planungsinhalt sind Alternativen hinsichtlich der Gebietsausweisungen und der Struktur zu prüfen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind zunächst wesentlich stärker verdichtete städtebauliche Strukturen entwickelt worden. Auch dem Immissionsschutz wurde durch die Planung (9. Änderung FNP, B-Plan 74 und B-Plan 76) Rechnung getragen. Eine differenzierte und alternative Betrachtung der Lärmentwicklung hat beim B-Plan 74 (Gewerbegebiet) zu unterschiedlichen Festlegungen geführt, die bei größtmöglicher Entfaltungsmöglichkeit der anzusiedelnden Betriebe eine Übereinstimmung mit den Anforderungen an den Lärmschutz der nördlich der Krückau angrenzenden Wohnbebauung im Geltungsbereich (B-Plan 76) sowie anderen Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbegebiete erzielen. Im Planverfahren wurde als eine Variante statt der Grünfläche RRH als Trockenbecken die Anlage eines ständigen wasserführenden Gewässers verfolgt, um die Freiraumqualität zu erhöhen. Die technische gewässerbiologische Machbarkeit war jedoch nicht gegeben.

Zur Bewältigung der Eingriffsfolgen, insbesondere hinsichtlich des Artenschutzes, wird ein Biotopverbund erhalten und das Gewässersystem ausgebaut.

.....
Datum

.....
Hanno Krause
(Bürgermeister)