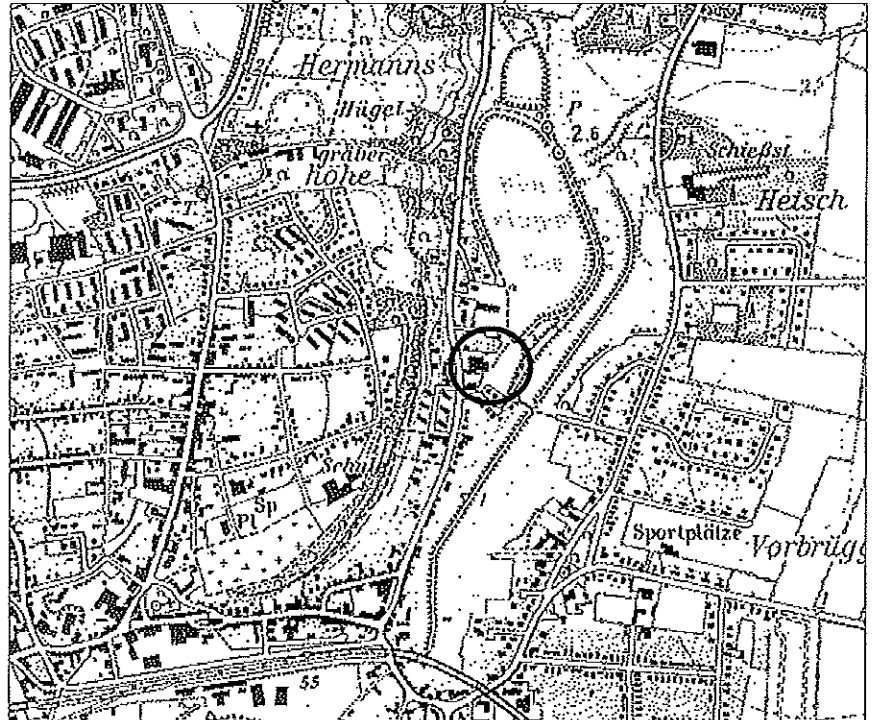


STADT KELLINGHUSEN

4. Änderung des Flächennutzungsplans für das Grundstück Brauerstraße 62 und 64

Übersichtskarte mit Plangebiet (ohne Maßstab)



Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 BauGB) Februar 2010

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Martin Stepany

Stadt Kellinghusen (Holstein) 4. Änderung des Flächennutzungsplans Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

Planungserfordernis

Das Grundstück des ehemaligen Baustoffhandels liegt derzeit brach und soll städtebaulich und funktional aufgewertet und zu einem ökologischen Wohngebiet entwickelt werden.

Um den dafür erforderlichen Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist die 4. Änderung des FNP durchgeführt worden.

Planinhalt

Der Geltungsbereich wird als Wohnbaufläche dargestellt. Ziel ist es, in einem naturnah gestalteten Wohnumfeld individuelle Niedrigenergiehäuser zu errichten, die umfassenden ökologischen und energietechnischen Ansprüchen gerecht werden. Zudem wird ein generationsübergreifendes soziales Miteinander angestrebt, dass sich in einer verbindenden nachbarschaftlichen Gemeinschaft ausdrückt.

Die Haupteinschließung erfolgt über die Zufahrt an der Brauerstraße. Eine untergeordnete Zufahrt ist über die Straße „Am Tonhafen“ geplant. Die einzelnen Grundstücke werden über einen privaten Wohnweg erschlossen.

Für den Geltungsbereich wurden folgende grünordnerischen Ziele entwickelt:

- Erhalt der vorhandenen randlichen Gehölzstrukturen sowie Ersetzen standortfremder Gehölze durch heimische Laubgehölzarten
- Durchgrünung des Wohngebietes durch Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß
- Schaffung von Aufenthaltsqualitäten im gemeinschaftlichen / privaten Bereich durch Charakter bildende Gestaltung und Materialwahl

Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Festsetzungen getroffen.

Umweltbelange

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Im Flächennutzungsplan sind auch andere Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen, deren Eignung bereits im Abwägungsprozess erwiesen ist. Dem Plangebiet wird der Vorzug gegeben, da es sich um bereits baulich genutzte Flächen im engeren Siedlungsbereich handelt, deren Entwicklung („Flächenrecycling“) dem im Gesetz geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht.

Die Auswirkungen der Planungen auf die einzelnen Schutzgüter stellen sich folgendermaßen dar:

- Bezüglich des Schutzgutes Mensch/menschliche Gesundheit ist festzustellen, dass aufgrund der geringen Anzahl an geplanten Wohneinheiten keine erheblich stärkeren Lärmbelastungen als bisher zu erwarten sind. Auch die Zusatzbelastungen an Luftschadstoffen werden gering ausfallen.
- Fast die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches ist mit unterschiedlichen Belägen befestigt. Dadurch ist mit der Planung nur ein sehr geringer Verlust an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten verbunden. Aufgrund der Potenzialabschätzung, der Begehung und der anschließenden artenschutzrechtlichen Prüfung treten - unter der Voraussetzung der Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen - innerhalb des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten ein. Eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 43 (8) BNatSchG ist daher nicht erforderlich.
- Aufgrund der beschriebenen Vorbelastung werden sich die Bautätigkeiten positiv auf das Bodenleben im Plangeltungsbereich auswirken, da die Versiegelungsrate bei Umsetzung der Planung stark verringert wird und vorhandene Kontaminationen beseitigt werden.
- Nach Umsetzung der Planungen wird es zu einer deutlichen Verringerung der Versiegelungsrate kommen, so dass sich das Vorhaben positiv auf die Grundwasserneubildungsrate auswirkt.
- Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Planungen nicht erheblich betroffen.
- Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird bei Umsetzung der Planungen zu einer deutlichen Aufwertung des Ortsbildes führen. Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft durch die Planungen zu erwarten.
- Es sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen.

Gewässerschutzstreifen

Entlang der Stör sowie des Rensinger Sees gelten nach Landesnaturschutzgesetz (§ 26) Schutzstreifen von 50 m, die von Bebauung freizuhalten sind. Die erforderliche Ausnahmegenehmigung wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt und von dort mit Schreiben vom 22.02.2010 erteilt.

Prüfung der FFH-Verträglichkeit

Das Plangebiet grenzt im Osten an den Niederungsbereich der Stör, der Fluß verläuft in ca. 25 m Entfernung. Dieser Flußabschnitt ist als FFH-Gebiet Mittlere Stör, Bramau und Bünzau (2024-391) deklariert. Er umfaßt die Stör sowie die Bramau und Bünzau als ihre Zuflüsse sowie einen 10 m breiten Gewässerrandstreifen.

Die durchgeführte FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes Mittlere Stör, Bramau und Bünzau auszuschließen ist. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Fachgutachten

Bei der Bauleitplanung wurden folgende Fachgutachten berücksichtigt:

- „Regeneration der Stör durch integrierten Hochwasserschutz“ (Forschungs- und Entwicklungsvorhaben TU Hamburg Harburg, 2002)
- „Erkundung des Baugrundes“ (Schnoor + Brauer, Juni 2004)
- „Ergänzende Kontaminationsuntersuchungen“ (Rohde/Widell/Ziegenmeyer, Juli 2004)

Verfahrensablauf

Wesentliche Verfahrensdaten:

- Aufstellungsbeschluss: 20.11.2008
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
(Im Rahmen der Beteiligung zum BPlan): 30.09.2008
- Frühzeitige Behördenbeteiligung
(Im Rahmen der Beteiligung zum BPlan): 29.07.2008
- Öffentliche Auslegung 19.01.2009
bis 18.02.2009
- Abwägung und
Abschließender Beschluss 23.04.2009
- Genehmigung InMin (mit Hinweisen) 01.02.2010
- Rechtswirksamkeit 2010

* * *