



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/06/164 Status: öffentlich
Federführend: Bau- und Umweltamt	Datum: 01.11.2006 Berichtersteller: Claudius Oppermann Erstellt von:
B-Plan 68 "südwestlich der Friedrichstraße" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
	BA

A: Sachbericht

B: Stellungnahme der Verwaltung

C: Prüfungen: 1. Umweltverträglichkeit
2. Kinder- und Jugendbeteiligung

D: Finanzielle Auswirkungen

E: Beschlussempfehlung

Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Das Projekt wurde zuletzt beraten im Bau- und Planungsausschuss am 12.06.06 mit dem Aufstellungsbeschluss. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 26.09.06 statt, die frühzeitige Behördenbeteiligung endete mit dem 10.11.06.

Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

(Auszug aus der Niederschrift)

Herr Schmidt regt an, dass die geplante Bebauung reduziert wird. Er schlägt vor, dass anstatt mehrgeschossigem Wohnungsbau dort eine Einfamilienhausbebauung oder eine Bebauung mit Doppelhäusern stattfindet. Außerdem möchte Herr Schmidt, dass die Abstandsflächen zu seinem Grundstück vergrößert werden.

Frau Schmidt bemerkt, dass sie durch die geplante Bebauung eine Verschattung ihres Gartens befürchtet und regt deshalb an, dass nur eine eingeschossige Bebauung erlaubt wird.

Abwägungsvorschlag: Folgend wird die befürchtete Grundstücksverschattung auf dem Flurstück 554/217 dargestellt. Grundlage der Schattenkonstruktion ist 51,5° nördlicher Breite (Dortmund – Halle), Winterzeit. Dargestellt sind der 21. März, 21. Juni, 21. September sowie 21. Dezember, jeweils 9 Uhr und 13 Uhr.

21. März



21. Dezember



Abwägungsergebnis: Die Anregung zur Reduzierung der Geschossigkeit wird nicht berücksichtigt.

Er (Herr Schmidt) befürchtet, dass durch die geplante starke Verdichtung auch das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich enorm steigen wird.

Abwägungsvorschlag: Natürlich wird das Verkehrsaufkommen steigen, durch die geplante Tiefgarage werden die Fahrzeuge jedoch so frühzeitig unter der Erde verschwinden, dass Auswirkungen auf sein Grundstück nicht zu befürchten sind.

Herr Schmidt regt an, dass sein Grundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen wird. Ebenso stellt er fest, dass auch die nordwestlich gelegenen Nachbargrundstücke in die Planungen der Stadt integriert werden sollten.

Abwägungsvorschlag: Die Überplanung der angesprochenen Grundstücke kann aus städtebaulicher Sicht durchaus vorgenommen werden, sollte jedoch von der anstehenden Planung abgekoppelt bleiben und in einem weiteren B-Plan vollzogen werden. Da Herr Schmidt das Verkehrsaufkommen über die im Plan vorgesehene Erschließung nicht weiter steigern möchte, könnte die Frage der Erschließung seines und der Nachbargrundstücke in der neuen Planung gelöst werden. Unabhängig davon bleibt es Herrn Schmidt unbenommen, mit dem Grundeigentümer über die Mitbenutzung dessen privater Erschließungsanlage zu verhandeln.

Abwägungsergebnis: Die Anregung wird soweit berücksichtigt, dass ein separater B-Plan für den Bereich aufgestellt wird.

Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung:

(Seit Juli 06 gilt die Novellierung des BauGB mit der Folge, dass nun zunächst die Behörden zu beteiligen sind, die hinsichtlich der Umweltauswirkungen betroffen sein können. Danach läuft das Verfahren wie bisher gewohnt weiter)

Forstamt Rantzaу vom 17.10.06:

Im Plangebiet befindet sich Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Dieser Wald ist bei Realisierung des B-Plans an anderer Stelle nach § 9 LWaldG in einem noch festzusetzenden Ersatzverhältnis zwischen 1:1 bis 1:3 zu ersetzen. Eine Umwandlung nach § 9 LWaldG stelle ich in Aussicht. In weiteren Erklärungen zum B-Plan 68 bitte ich mögliche Waldersatzflächen mit aufzuzeichnen. Der mir vorliegende Landschaftsplan ist nicht lesbar, ein Flächennutzungsplan steht mir nicht zur Verfügung. Ich bitte mir beide Pläne für diese und zukünftige Stellungnahmen innerhalb des Stadtgebietes Tornesch in Papierform zukommen zu lassen. Zur weiteren Bearbeitung benötige ich die vollständigen Besitzverhältnisse im Plangebiet. Des weiteren schlage ich im Sinne des § 4 LWaldG eine Ortsbesichtigung vor.

Abwägungsvorschlag: Die Ortsbesichtigung wurde zwischenzeitlich mit dem hiesigen FD Umwelt vorgenommen, danach wird ein Ausgleichsverhältnis von 1:1 oder 1:2 vorgesehen, der Standort der Ausgleichsfläche befindet sich am südlichen Rand des Esinger Wohlds.

Abwägungsergebnis: Die Anregung wird berücksichtigt.

Staatliches Umweltamt Itzehoe vom 07.10.06:

Immissionsschutz: Eventuell müssten die Gebläse der Schlachtereі später verlegt oder mit Lärmschalldämpfern versehen werden.

Abwägungsvorschlag: wird zur Kenntnis genommen

NABU Schleswig-Holstein vom 07.11.06:

Nach Informationen des örtlichen NABU brütet in dem Waldgebiet, das von der Planung betroffen ist, der Grünspecht.

Da dieser in der Roten Liste SH als „stark gefährdet“ aufgeführt ist und Deutschland eine internationale Verantwortung zum Erhalt dieser Art hat, sollte die Avifauna (Vogelwelt) im Plangebiet unbedingt näher untersucht werden unter besonderer Berücksichtigung des Grünspechtvorkommens.

Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird nachgegangen.

BUND Kreisgruppe Pinneberg vom 09.11.06:

so sehr der BUND eine innerstädtische Bauverdichtung insbesondere durch Geschosswohnungsbau begrüßt, so bedauerlich ist jedoch das hier für die Bebauung erforderliche Aufopfern der Waldfläche. Gerade in innerstädtischen Bereichen sind solche grünen Ruhezeiten für das Kleinklima, für Flora und insbesondere für die Fauna von Bedeutung. Dieser Nadelholzbestand auf 613/217 und 217/265, der auf 217/265 im Nordosten junge Ersatzpflanzungen aufweist, ist gerade wegen seiner ruhigen Lage Heimat geworden für viele verschiedene Kleintiere, für Falter und Käfer, für diverse Hautflügler und nicht zuletzt für Vögel.

Ich gehe davon aus, dass das Landschaftsarchitekturbüro Zumholz, wie es in der Beschlussvorlage 43/06 vom 12.06.06 vorgesehen ist, in einem Grünordnungsplan die naturschutzrechtliche Bedeutung der Fläche in einer Bestandsfeststellung herausarbeiten wird und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen benennen wird.

Die erforderliche Aufforstungsfläche kann und sollte bereits jetzt festgelegt werden, die Maßnahmen sollten zeitnah durchgeführt werden. Folge - (Pflege-) Maßnahmen sind darzulegen. Die Kosten für die Ausgleichs- und Folgemaßnahmen lassen sich bereits jetzt kalkulatorisch ermitteln, sie sind zu benennen und dem Begünstigten aufzuerlegen.

Auch bezüglich des Schutzguts Wasser muss mit Bedauern festgestellt werden, dass erhebliche Flächen für die Regenwasserversickerung (Grundwasserneubildung) verloren gehen. Inwieweit durch die Tiefgarage Grundwasseradern und der Grundwasserspiegel beeinträchtigt werden, muss eine entsprechende Untersuchung bzw. Bewertung von Bodenstruktur und Wasserhaushalt ergeben.

Zu hinterfragen ist im Übrigen, ob die vorhandenen Regenwasserkanäle bei zunehmender Versiegelung und bei offensichtlich zunehmenden Regenwassermengen, bei deren plötzlichem Auftreten, diese aufzunehmen und abzuleiten in der Lage sind.

Abwägungsvorschlag: Die Anregungen werden aufgegriffen.

Die planungsrechtliche Entwurfsfassung wird zur Sitzung vorgestellt.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht (Teil der B-Planbegründung) dargestellt und bewertet, die Ausgleichsmaßnahmen werden im Grünordnungsplan festgelegt.

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

entfällt

Zu E: Beschlussempfehlung

Der Entwurf des B-Plans 68 für das Gebiet südwestlich der Friedrichstraße gegenüber der Einmündung Pappelweg in einer Tiefe von ca. 90 m wird mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind von der Auslegung zu benachrichtigen.