

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a Absatz 1 BauGB für den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 66

Vorbemerkung

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

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Als Ergebnis der Umweltprüfung - einschließlich der durchgeführten Flora-Fauna-Habitat-Vorprüfung im Zusammenhang mit den Schutzziele des Naturschutz- und FFH-Gebietes „Fischbeker Heide“ sowie der EU-Vogelschutzgebiete „Moorgürtel“ und „Moore bei Buxtehude“- sind im Bebauungsplan folgende Regelungen im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft aufgenommen worden:

- Reduzierung von baulich genutzten, versiegelten Flächen gegenüber dem geltenden Planrecht des Baustufenplans und des Bebauungsplans NF 18 um ca. 9 ha,
- Festsetzung zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern v.a. am Nordrand des Plangebietes sowie in den bestehenden Böschungsbereichen am Plateau und innerhalb der Baugebiete,
- Festsetzung zur Begrünung von mind. 20% der Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern,
- Festsetzung zur Begrünung der Dächer von Gebäuden mit mehr als 2 Vollgeschossen,
- Festsetzung zur Begrünung von ebenerdigen Stellplatzanlagen,
- Festsetzung insektenfreundlicher Leuchtmittel für Außenleuchten insbesondere zur Vermeidung von ungerichtetem Streulicht in die inneren und äußeren Grünflächen,
- dauerhafte Sicherung der Waldbestände am Süd- und Ostrand des Plangebietes durch die Festsetzung von „Flächen für Wald“ mit insgesamt ca. 8 ha Größe,
- Verlust eines gesetzlich geschützten Biotopes (Trockenrasen) im Bereich des ehemaligen Rasenspielfelds,
- dafür Festsetzung von Ersatzbiotopen auf ca. 1,5 ha innerhalb des Plangebietes,
- dauerhafte Sicherung aller übrigen vorhandenen, gesetzlich geschützten Biotope,
- Neutrassierung der Rad- und Fußwege im Süden zum Schutz der Biotope und für eine bessere Verträglichkeit mit NSG und FFH-Gebiet,
- Festsetzung eines Anschlusszwangs für Geschosswohnungsbauten in den allgemeinen Wohngebieten an ein überwiegend mit regenerativ erzeugter Energie versorgtes Wärmenetz.

Zum Schutz des Bodens bzw. des Grundwassers wird Folgendes geregelt:

- anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Wohnbauflächen südlich des Retentionsgrabens zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird, in Teilbereichen mit weniger durchlässigen Böden ist zudem eine Ableitung über ein offenes Graben- und Muldensystem zulässig,
- Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze auf den Wohnbauflächen südlich des Retentionsgrabens sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau - und somit versickerungsfähig - auszuführen.

Im Hinblick auf die Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen und der Erholungsnutzung erfolgt

- die Herrichtung und Schaffung von Spiel- und Freizeitflächen im Nordosten sowie Parkanlagen im zentralen Bereich mit einer hohen Bedeutung für die Erholungsnutzung,
- die Festsetzung einer bestimmten Grundrissanordnung zum Schutz des Wohnens und gewerblicher Aufenthaltsräume vor Verkehrslärmimmissionen in den Wohn-, Kern- und Mischgebieten,
- die Festlegung detaillierter Vorsorgemaßnahmen im Umgang mit möglichen Bodenbelastungen im Bereich der Wohn- und Freiflächennutzung,
- der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen,
- der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, ausgenommen des nordwestlichen Kerngebiets und Teilen der Plateaubebauung, in denen Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig sind, sowie der Mischgebiete, in denen nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sind.

2. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden diverse Gutachten (FFH-Vorprüfung 2008, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 2009, Baumerfassung und -bewertung 2011, naturschutzfachliche Bilanzierung 2014, Entwässerungskonzept 2013, Gutachten und Unterlagen zur Schadstoff- und Altlastensituation bis 2014, schalltechnische Untersuchung 2013, Gutachten zur Energieversorgung 2013, städtebaulich-landschaftsplanerischer Funktionsplan 2013) durchgeführt, um eine umfassende Berücksichtigung und Abwägung der Umwelt- und Naturschutzbelange zu gewährleisten. Zudem galt es zu prüfen, ob es eines naturschutzfachlichen Ausgleichs für erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bedarf, der sich aus dem neuen Planrecht ableitet.

Diese Prüfung hat ergeben, dass die durch den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 66 hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einschließlich Landschaftsbild deutlich hinter den bislang umgesetzten und zulässigen Beeinträchtigungen gemäß Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 18 und des Baustufenplans bzw. der Beurteilung gemäß § 34 Baugesetzbuch zurückbleiben. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich im Sinne des § 1 a des Baugesetzbuches ist daher nicht erforderlich.

Folgende umweltspezifische Regelungen wurden insbesondere auf Basis der gutachterlichen Ausarbeitungen getroffen:

- Festsetzung insektenfreundlicher Leuchtmittel für Außenleuchten,
- Festsetzung von Ersatzbiotopen auf ca. 1,5 ha innerhalb des Plangebietes,
- Neutrassierung der Rad- und Fußwege im Süden,
- Festsetzung eines Anschlusszwangs für Geschosswohnungsbauten in den allgemeinen Wohngebieten an ein überwiegend mit regenerativ erzeugter Energie versorgtes Wärmenetz,
- Festsetzung einer bestimmten Grundrissanordnung zum Schutz des Wohnens und gewerblicher Aufenthaltsräume vor Verkehrslärmimmissionen in den Wohn-, Kern- und Mischgebieten,
- Festlegung detaillierter Vorsorgemaßnahmen im Umgang mit möglichen Bodenbelastungen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde aufgrund von eingegangenen Stellungnahmen die Geschossigkeit des Geschosswohnungsbaus am Süden der Planstraße A1 von V auf III bis IV Vollgeschosse reduziert, um eine maßvollere Einfügung in das landschaftlich geprägte Umfeld und den Übergangsbereich zum Naturschutzgebiet zu gewährleisten. Die Grundzüge der Planung wurden hierdurch nicht berührt, so dass die Änderung ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden konnte. Eine eingeschränkte Beteiligung der von der Planänderung Betroffenen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB hat stattgefunden. Am 25.11.2014 hat die Bezirksversammlung mit Mehrheit den Entwurf zum Bebauungsplan NF 66 beschlossen; damit wurde die Vorweggenehmigungsreife nach § 33 BauGB für den gesamten Geltungsbereich erreicht.

Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurde eine erneute Änderung des Bebauungsplanentwurfs erforderlich. Da in Teilen der Kerngebiete ein höherer Wohnanteil realisiert werden sollte, mussten MK-Flächen an der Cuxhavener Straße in WA-Gebiete geändert werden. Die Zustimmung zur erneuten Änderung erfolgte im Juni 2016 durch die Bezirksversammlung. Die in Zusammenhang mit der beabsichtigten Änderung von einem Kerngebiet in einem allgemeinen Wohngebiet erforderliche Aktualisierung der lärmtechnischen Untersuchung lag zu diesem Zeitpunkt vor. Die Kennzeichnung zweier mit umweltgefährdenden Stoffen belasteter Teilflächen ist entfallen, da diese im weiteren Planungsprozess einer Sanierung unterzogen wurden.

Die erneute Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange erfolgte im Dezember 2016. Die erneute öffentliche Auslegung wurde in der Bezirksversammlung im März 2017 beschlossen und mit verkürztem Auslegungszeitraum im Mai 2017 durchgeführt. Die Auswertung der Stellungnahmen und Abwägung führte nur zu redaktionellen Korrekturen, die die Grundzüge der Planung nicht tangierten. Die Zustimmung zur Änderung der Gebietskategorie durch die Bezirksversammlung erfolgte im September 2017.

3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Umwandlung von bisher militärisch in künftig zivil genutzte Bereiche stellt ein Flächenrecycling dar, dass der Inanspruchnahme un bebauter Flächen im Sinne der Innenentwicklung grundsätzlich vorzuziehen ist. Planungsalternativen wurden ausführlich im Rahmen der „Architekturolympiade 2006“ auf Basis des vorhandenen Masterplans entwickelt und diskutiert. Auf Grundlage eines hieraus hervorgegangenen städtebaulichen Konzeptes wurde ein Funktions- und Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet und öffentlich im Rahmen einer sogenannten Plandiskussion vorgestellt.

Im Laufe des hieran anschließenden Abstimmungsverfahrens sind dann unter Zugrundelegung von unterschiedlichen Wohneinheitenzahlen weitere Alternativlösungen entwickelt worden, wovon letztendlich eine Variante nach mehrheitlicher Zustimmung im Stadtplanungsausschuss und der Bezirksversammlung bis zum Arbeitsstand der Trägerbeteiligung gebracht wurde.

Im Rahmen einer Überprüfung der Planungsidee seitens der IBA GmbH wurden weitreichende Überarbeitungsbedarfe, insbesondere bezüglich der Flächeneffizienz, der Intensivierung der Durchmischung von Gebäudetypologien sowie der Optimierung der Verkehrserschließung identifiziert. Daraufhin wurde bis 2013 ein geändertes städtebauliches Konzept erstellt. Dem Bebauungsplan liegt nun das Ergebnis dieser Überarbeitung und der Änderung der Gebietskategorie für den o.g. Teilbereich des Bebauungsplanes zugrunde.

Hans Christian Lied

Fachamtsleiter Stadt- und Landschaftsplanung im
Bezirksamt Harburg, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Vfg.: 1. Über SL 21, SL 20 an SLL zur Unterschrift

2. z.V.