

GEMEINSAME BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42

**DER GEMEINDE KRONSHAGEN
-KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE-**

**FÜR DAS GEBIET
„EHEMALIGER GARTENMARKT“**

UND

**ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN FÜR DEN
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42**

**DER GEMEINDE KRONSHAGEN
-KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE-**

**FÜR DAS GEBIET
„EHEMALIGER GARTENMARKT“**



- ENTWURF -

**Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Stand: 23.02.2023

Ausgearbeitet durch:

Guntram Blank
Architekturbüro für Stadtplanung
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel
Tel. 0431-570919-0 / Fax -9
eMail: info@gb-afs.de
Internet: www.gb-afs.de

**GFN – Gesellschaft für Freilandökologie
und Naturschutzplanung mbH**
Stuthagen 25, 24113 Molfsee
Tel. 04347-99973-0 / Fax -79
eMail: info@gfnmbh.de
Internet: www.gfnmbh.de

INHALTSÜBERSICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
2.1. Rechtsgrundlagen	5
2.2. Verfahren	5
2.3. Änderungen der Planung zur öffentlichen Auslegung	5
3. Angaben zur Lage und zum Bestand	6
3.1. Lage des Plangebietes	6
3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes	7
3.3. Baugrund und Bodenverhältnisse	7
4. Übergeordnete und vorangegangene Planungen	9
4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
4.2. Flächennutzungsplan	9
4.3. Landschaftsplan	10
4.4. Bebauungsplanung	10
5. Planung	11
5.1. Bauungskonzept	11
5.2. Ziele der Planung	14
5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung	15
5.4. Alternativenprüfung	16
6. Planinhalt und Festsetzungen	16
6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	16
6.2. Grünordnerische Festsetzungen	18
6.3. Örtliche Bauvorschriften	18
7. Umweltplanung	19
7.1. Eingriffsregelung	19
7.2. Artenschutzrechtliche Beurteilung	21
8. Immissionsschutz	21
9. Erschliessung	23
9.1. Verkehrserschließung	23
9.2. Technische Infrastruktur	25
10. Kosten	27
11. Sonstige Maßnahmen und Hinweise	27
12. Inhalte des Durchführungsvertrages	28
13. Umweltbericht (gesonderter Teil)	29

- Anlagen:**
1. Vorhabenbeschreibung (Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 1), (AfS - Guntram Blank, Kiel, Stand: 23.02.2023)
 2. Lage- und Funktionenplan mit Darstellung der Erschließung (Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 2), (HS-Architekten, Hamburg, Stand: 23.02.2023)
 3. „Lageplan zum Regenwasser-Entwässerungskonzept (Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 3), (ISP, Itzehoe, Stand: 23.02.2023)
 4. Verkehrliche Stellungnahme zur äußeren Erschließung (Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, Stand: 23.02.2023)
 5. Lärmtechnische Untersuchung -Gewerbelärm nach TA Lärm-, (Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, Stand: 23.02.2023)
 6. Lärmtechnische Untersuchung -Verkehrslärm nach DIN 18005 / 16. BImSchV-, (Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, Stand: 23.02.2023)

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Bei der vorliegenden Fläche des ehemaligen Gartenmarktes handelt es sich gemeinsam mit der südlich an das Plangebiet angrenzenden Grünlandfläche um die letzte innerörtliche Potentialfläche größeren Umfangs für eine wohnbauliche Entwicklungen innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges der Gemeinde.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde bereits am 08.11.2005 einen Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 42 gefasst, um die künftige Entwicklung der Fläche nach einer Aufgabe des Gartenmarktes steuern zu können. In den folgenden Jahren erfolgten verschiedene Anfragen zur Bebauung und Weiterentwicklung der Fläche, die jedoch von der Gemeinde abgewiesen wurden, da sie nicht den gemeindlichen Vorstellungen entsprachen.

Nunmehr ist ein Vorhabenträger (NGEG, Kiel), der nach abschließender Aufgabe des Gartenmarktes auch über die Fläche verfügt, mit dem Antrag an die Gemeinde herangetreten, für das von ihm vorgelegte Baukonzept die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung zu schaffen.

Im Mai 2019 stellte die NGEG Norddeutsche Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH eine erste Entwurfsskizze für ihr Planungsvorhaben zur Bebauung des ehemaligen Gartenmarktes mit einem Wohnpark für Senioren in den Gremien der Gemeinde vor. In der Folgezeit kam es unter Berücksichtigung von Vorgaben der Gemeinde zu Weiterentwicklungen der Planung. Folgende Vorgaben seitens der Gemeinde wurden im Baukonzept berücksichtigt:

- Absicherung der dauerhaften Nutzung „Seniorenwohnen“/ Konzept „Seniorenpark“ für ältere Kronshagenerinnen und Kronshagener
- Sozial geförderter Wohnraum mit dem Verteilungsschlüssel: 50% Eigentumswohnungen, 25% frei finanzierte Mietwohnungen, 25% öffentlich sozial geförderte Wohnungen nach den Bestimmungen des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (davon 40% erster Förderweg, 60% zweiter Förderweg)
- Gebäudekubatur (Massivität) des Zentralgebäudes
- Platzbedarf und optische/sensorische Wahrnehmung der Entsorgungseinrichtungen (Müllentsorgung)
- Anzahl der Stellplätze unter Betrachtung des Pflegepersonals, weiterer Beschäftigte der Einheiten im Zentralgebäude sowie des zu erwartenden Besucherverkehrs
- Begrenzung der bebaubaren Grundfläche
- Organisation des zu- und abfließenden Verkehrs nebst Lärmgutachten
- Ökologische Baubegleitung

Das Baukonzept sieht zum derzeitigen Planungsstand eine Bebauung mit ca. 171 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 68 m² in 11 zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden vor, darunter auch geförderter Wohnraum. Im Zufahrtsbereich, zum Suchsdorfer Weg ausgerichtet soll zudem ein Zentralgebäude realisiert werden, das Wohnraum für Senioren in Wohngruppen, eine Tagespflegeeinrichtung, ein Café sowie die zugeordneten Verwaltungseinrichtungen und Funktionsflächen umfassen soll. Auf ein ursprünglich zum Suchsdorfer Weg ausgerichtetes Ärztehaus wird im vorliegenden Baukonzept zugunsten der Reduzierung der Baumasse der Bebauung und der Anordnung von zusätzlichen Parkplätzen verzichtet.

Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage mit insgesamt 185 Stellplätzen sowie auf offenen Stellplätzen mit insgesamt 29 Stellplätzen untergebracht werden.

Da die Gemeinde die beantragte Entwicklung befürwortet, sollen mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bauplan (VB-Plan) Nr. 42 „ehemaliger Gartenmarkt“ nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des vorgelegten Konzeptes geschaffen werden.

Die Gemeinde verfolgt mit der vorliegenden Planung die städtebaulich sinnvolle und verträgliche Weiterentwicklung der gemeindlichen Siedlungsstruktur sowie die Bereitstellung von Wohnraum und zugeordneten Serviceeinrichtungen vorrangig für ältere Einwohner*innen von Kronshagen.

Weitergehende Erläuterungen zum Baukonzept, zu den seitens der Gemeinde getroffenen Vorgaben und Prüfaufträgen sowie zu den Zielen der Planung können den nachfolgenden Kapiteln dieser Begründung entnommen werden.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 42 der Gemeinde Kronshagen wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Gemäß § 12 BauGB wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan) aufgestellt.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht dokumentiert und zusammengefasst werden sollen. Der Umweltbericht wird Bestandteil dieser Begründung (vgl. Kapitel 13) und wird zeitgleich zur Bauleitplanung erarbeitet. Für die Bauleitplanung wesentliche Aussagen des Umweltberichtes werden in Kapitel 7 zusammengefasst.

Nach Abschluss des Verfahrens wird den vorliegenden Planungen gemäß § 10 (4) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigefügt. Diese gibt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

2.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum VB-Plan Nr. 42 „ehemaliger Gartenmarkt“ der Gemeinde Kronshagen wurde am 13.06.2019 vom Ausschuss für Bauwesen und Wirtschaft gefasst.

Auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.01.2022 gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen einer gesonderten Veranstaltung am 30.03.2022.

Der Ausschuss für Bauwesen und Wirtschaft der Gemeinde Kronshagen hat in seiner Sitzung am 23.02.2023 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom ... bis einschließlich Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kronshagen hat die zum VB-Plan Nr. 42 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung gebilligt.

Weitere Verfahrensdaten werden im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

2.3. Änderungen der Planung zur öffentlichen Auslegung

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Weiterentwicklung der Planung führten zu Änderungen der Planinhalte. Die Änderungen sind nachfolgend zusammengefasst dargelegt. Weitergehende Ausführungen zu den relevanten Punkten finden sich in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung.

Folgende Weiterentwicklungen sind erfolgt:

- Anpassung der Gebäudeanzahl im westlichen Bereich und der Gebäudegrundflächen im nordöstlichen Bereich (Gebäude für den sozialen Wohnungsbau),
- Anpassung von Baumstandorten,
- Darstellung der Lage der Tiefgarage,
- Bearbeitung konkretisierender Darstellungen (Ansichten, Schnitte) ggf. als Bestandteil / Anlage des Durchführungsvertrages.

Die textlichen Festsetzungen wurden ausgearbeitet und die Begründung wurde hinsichtlich der o.g. Weiterentwicklungen und den Inhalten der textlichen Festsetzungen sowie hinsichtlich weitergehender Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ergänzt bzw. geändert.

3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

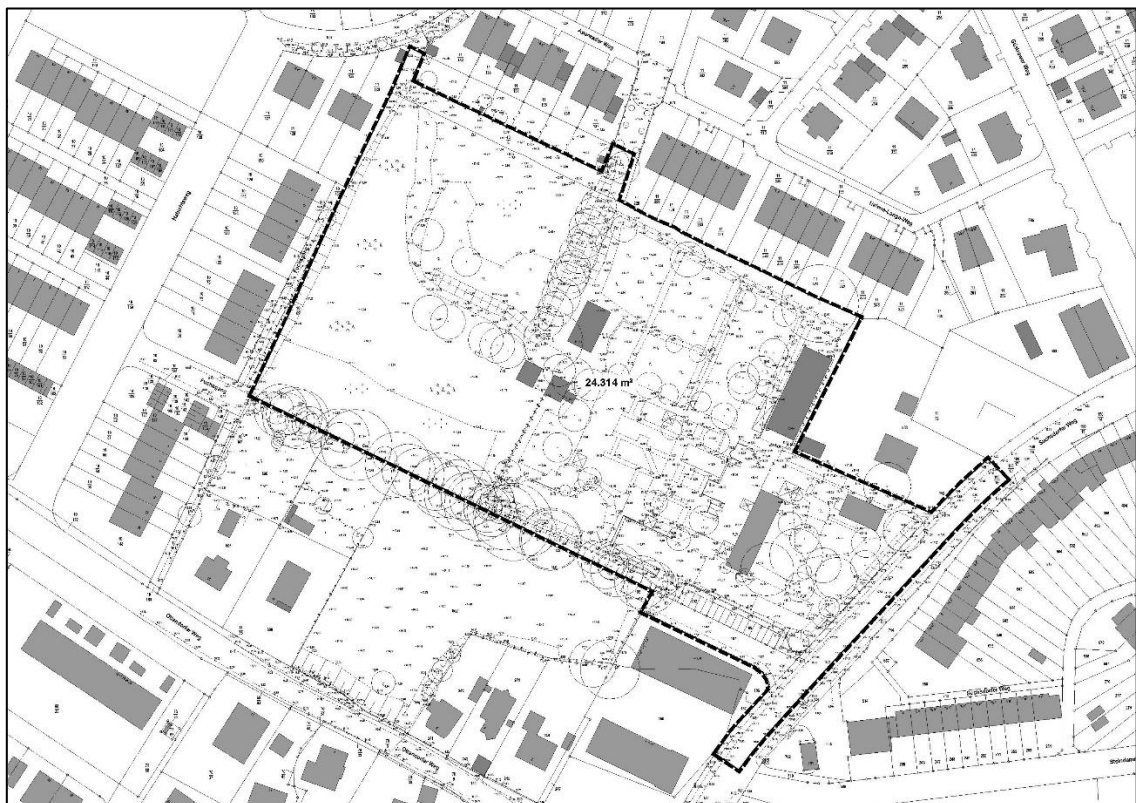
3.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Gemeindegebietes nördlich des Ottendorfer Weges und westlich des Suchsdorfer Weges.



Lage des Plangebietes im Luftbild (Quelle: Digitaler Atlas Nord)

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen und Flurstücke (583, 584 und 10/6 der Flur 4) eines ehemaligen Gartenmarktes sowie die für die Erschließung erforderlichen Flächen im Bereich des Suchsdorfer Weges.



Lageplan des Geltungsbereiches

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,43 ha und befindet sich auf Höhenlagen zwischen 13,0 m und 18,0 m über Normal-Höhen-Null (NHN). Es fällt von Ost nach leicht West ab. Am westlichen Rand zur Bebauung am Habichtsweg befindet sich ein Höhenversatz von ca. 3,0 m.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Verkehrsfläche des Suchsdorfer Weg, der teilweise mit einbezogen wird,
- im Süden durch eine Wiese am Ottendorfer Weg,
- im Westen durch die angrenzende Bebauung des Habichtsweges und
- im Norden durch die angrenzenden Grundstücksflächen der Wohnbebauung am Appenrader Weg und Helene-Lange-Weg.

Der vorliegende Plangeltungsbereich wurde den Erforderlichkeiten folgend angepasst. Es erfolgte im Gegensatz zum Aufstellungsbeschluss eine Erweiterung um die südöstlich gelegenen Erschließungsflächen, die auch für Erschließung des Plangebietes von Relevanz sind, sowie der Verkehrsflächen des Suchsdorfer Weges, in die im Zuge der Umsetzung der Planung eingegriffen wird, und eine Reduzierung um die nordöstlich gelegenen Wohnbaugrundstücke, die nicht Teil des konkreten Vorhabens sind.

3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Die Fläche des Plangeltungsbereiches umfasst vorrangig die Flächen eines ehemaligen, vor einiger Zeit aufgegebenen Gartenmarktes mit den vorhandenen Wirtschaftsgebäuden im östlichen Bereich sowie den Flächen für den Betrieb und für Bepflanzungen. Der Bereich stellt sich derzeit als Brachfläche dar.



Derzeitiger Zustand des Plangebietes im Luftbild (Quelle: Digitaler Atlas Nord)

Angrenzend an das Plangebiet, befinden sich vorrangig Wohnnutzungen im östlichen, nördlichen und westlichen Bereich sowie eine unbebaute innerörtliche Grünfläche, die sich als Wiesenfläche darstellt.

3.3. Baugrund und Bodenverhältnisse

Zur Vorbereitung weiterer Planungsschritte wurde ein Geotechnisches Gutachten mit orientierender Schadstoffuntersuchung beauftragt und von der IGB Ingenieurgesellschaft, Kiel erarbeitet. In der Zusammenfassung des Gutachtens wird folgendes ausgeführt:

„Entsprechend den Ergebnissen der durchgeführten Baugrunderkundungen stehen im Untersuchungsbereich unterhalb der GOK zunächst rollige (teilweise bindige) Auffüllungen an, die teilweise von mitteldicht gelagerten Sanden und überwiegend von weich-steifen bis steifen Beckenschluffen/-tonen und Geschiebemergeln unterlagert werden. Im Bereich des Teiches wurden Schluffmudden angetroffen.

Grundwasser wurde im gesamten Untersuchungsgebiet in Tiefen von rd. 0,8 m bis 5,1 m unter GOK, d. h. ca. + 9,4 m NHN und + 15,3 m NHN erkundet. Es ist damit zu rechnen, dass sich temporär versickerndes Niederschlagswasser auf dem hoch anstehenden, gering durchlässigen bindigen Boden aufstauen kann. Entsprechend ist der Bemessungswasserstand auf Höhe der zukünftigen Geländeoberkante anzusetzen.

Die nicht unterkellerten Gebäude im Süden der Baufläche können flach gegründet werden. Zur Vergleichmäßigung von Setzungen sollte dies auf einer durchgehenden, bewehrten Sohlplatte erfolgen. Eine Flachgründung setzt voraus, dass die unterhalb der Gründungsebene nicht ausreichend tragfähigen Böden bis mindestens 0,5 m unterhalb der Gründungsebene gegen Ersatzboden ausgetauscht werden. In der Gründungsebene anstehende aufgefüllte und gewachsene Sande sollten in jedem Fall verdichtet werden.

Die geplanten Neubauten mit Untergeschoss können ebenfalls auf Einzel-, Streifenfundamenten oder einer durchgehenden, bewehrten Sohlplatte flach gegründet werden. Eine Flachgründung setzt jedoch voraus, dass die unterhalb der Gründungsebene ggf. anstehenden weichen bindigen Böden oder rollige Böden mit zu großen Schluffanteilen gegen Ersatzboden ausgetauscht werden. In Gründungsebene anstehende aufgefüllte und gewachsene Sande sollten in jedem Fall verdichtet werden.

Die für die Bemessung der Gründungen erforderlichen Angaben sind im Abschnitt 6 angegeben.

Sofern die Platzverhältnisse es zulassen, können die Baugrube bzw. Fundamentgräben geböscht ausgeführt werden. Ist dies nicht möglich, sind die Baugrubenseiten mit einem wasserdurchlässigem Verbau zu sichern. Für die unterkellerten Bereiche ist zu prüfen, ob für den Verbau eine Rückverankerung bzw. Aussteifung nach innen erforderlich ist. Die Trockenhaltung der Baugrube, Fassung von Tag-, Schichten- und Stauwasser, kann nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich mit einer offenen Wasserhaltung erfolgen.

Liegen die Wasserstände zum Zeitpunkt der Ausführung der Baugrube höher als die Wasserstände zum Zeitpunkt der ausgeführten Baugrunderkundung muss eine geschlossene Wasserhaltung in Erwägung gezogen werden.

Die Fundamente und Bodenplatten sollten aufgrund eines möglichen Aufstaus von versickerndem Niederschlagswasser gegen drückendes Wasser abgedichtet werden.

Gemäß der durchgeführten orientierenden Schadstoffuntersuchung weisen die untersuchten Auffüllungen im gesamten Untersuchungsgebiet entsorgungsrelevante Schadstoffverunreinigungen (EBK 2), im Wesentlichen erhöhte TOC-Gehalte, auf. Die endgültige Einstufung der Böden in die Einbau- und auch Deponieklassen ist grundsätzlich von den Entsorgungsmöglichkeiten des Erdbauers bzw. dessen Entsorgers abhängig. Die gewachsenen Böden weisen keine entsorgungsrelevanten Schadstoffverunreinigungen (EBK 0) auf und können voraussichtlich uneingeschränkt verwertet werden. Die aufgrund der Vornutzung als Gartenwirtschaft durchgeführten orientierenden Untersuchungen der Böden und des Grundwassers auf Pestizide waren alle unauffällig. Pestizidgehalte konnten nicht festgestellt werden.“

4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Kronshagen maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III (REP III), bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön aus dem Jahr 2000. In diesem sind die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt worden. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan ersetzt. Hierzu ist die Fortschreibung 2021 des LEP erfolgt, der im Dezember 2021 wirksam geworden ist und die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2030 vorgeben soll.

Die Gemeinde Kronshagen befindet sich im Verdichtungsraum des siedlungsstrukturellen Ordnungsraumes Kiel auf der Siedlungsachse Kiel-Gettorf. Kronshagen ist in seiner Gemeindefunktion als Stadtrandkern II. Ordnung dem Nahbereich der Stadt Kiel als Oberzentrum zugeordnet.

Auf den Siedlungsachsen soll sich schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung vollziehen. Die Gemeinden sollen durch die Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen dieser Aufgabe gerecht werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 entsprechen gemäß § 1 (4) BauGB den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung.

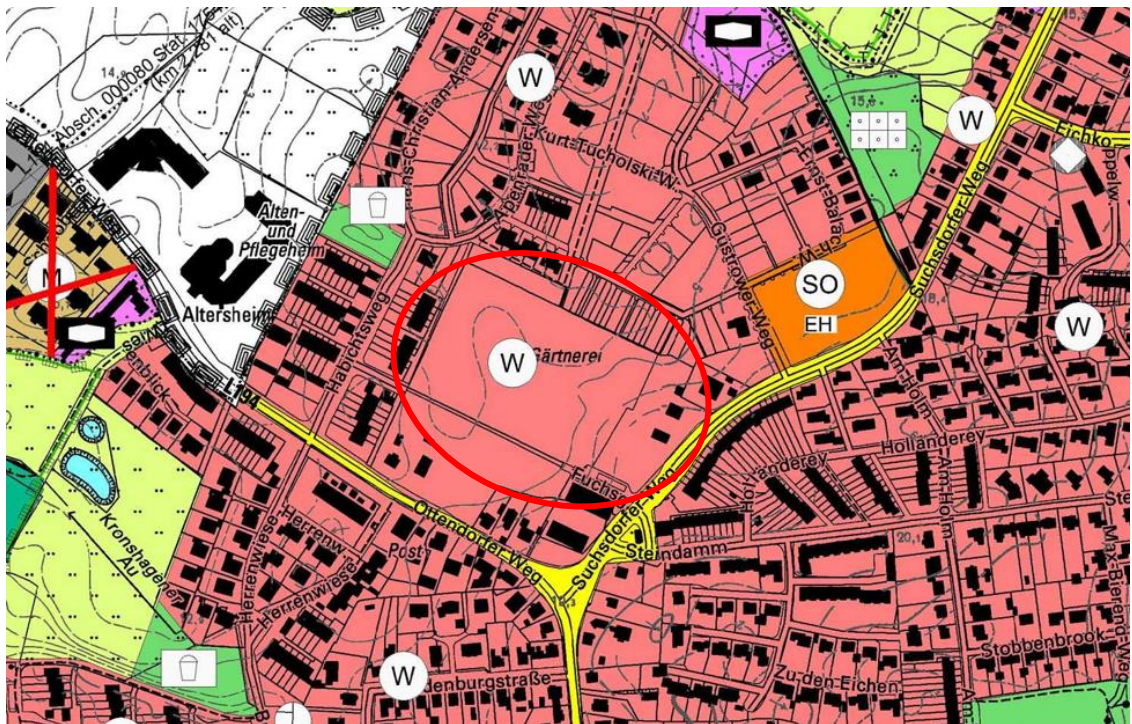
4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Kronshagen, der am 21.06.2012 in Kraft getreten ist, stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

Diese Darstellung erstreckt sich auch auf die angrenzenden, durch Wohnbebauung geprägten Bereiche.

Die Verkehrsflächen des Ottendorfer Weges und des Suchsdorfer Weges sind als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Weitere, für die vorliegende Planung relevante Darstellungen sind im F-Plan nicht enthalten.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kronshagen

Die derzeitigen Darstellungen des F-Planes entsprechen den geplanten Festsetzungen des B-Planes Nr. 42, der die Entwicklung einer Wohnbebauung mit zugeordneten Service- und Versorgungseinrichtungen vorsieht.

4.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (Entwicklungskarte) der Gemeinde Kronshagen (Stand Juni 2001) stellt den Planbereich als Siedlungsfläche dar. Als überlagernde Darstellung sind Eignungsflächen für den Siedlungsbau (Flächen, auf denen Eingriffe hinnehmbar sind) ausgewiesen.



Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Kronshagen mit Darstellung des Planbereiches

Am südlichen und am nordöstlichen Rand des Plangebietes sind prägende Baumreihen dargestellt.

Die vorliegende Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen der gemeindlichen Landschaftsplanung.

4.4. Bebauungsplanung

Das Plangebiet selbst ist bislang noch nicht verbindlich überplant worden. Allerdings wurde in der Vergangenheit ein Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des B-Planes Nr. 42 für einen größeren Plangebietsbereich, der auch die Bebauung am Habichtsweg im Westen und die Bereiche bis an den Ottendorfer Weg heran im Süden umfasste. Mit der Neufassung des Aufstellungsbeschlusses wurde der Plangebietsbereich des B-Planes Nr. 42 entsprechend verkleinert und auf das Vorhaben begrenzt.

Angrenzend an das Plangebiet haben verschiedene Bebauungspläne Rechtskraft. Dies sind der B-Plan Nr. 35 mit seiner 1. bis 8. Änderung im Norden, die B-Pläne Nr. 21 und 22 östlich des Plangebietes sowie der B-Plan Nr. 32 im Süden.

Die genannten B-Pläne steuern die Erhaltung und Fortentwicklung der Bestandsbebauung innerhalb ihrer Plangebietsbereiche.

5. PLANUNG

5.1. Bebauungskonzept

Die NGEG Norddeutsche Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH als Vorhabenträgerin hat als Grundlage für die weitere Entscheidungsfindung und um einen qualitativ hochwertigen Entwurf zu erhalten, unter dem Arbeitstitel „Grüne Mitte Kronshagen“ für das Grundstück des ehemaligen Gartenmarktes Klemm einen informellen Architektenwettbewerb durchgeführt. Dessen Ergebnisse sind den gemeindlichen Gremien zur Entscheidung sowie den betroffenen Nachbarn zur Information und Mitwirkung frühzeitig vorgelegt worden.

Die vorliegende Planung als Ergebnis der Entscheidungsfindung basiert auf Entwürfen der Büros HS-Architekten, Hamburg (Wohngebäude und Tiefgarage) und bbp architekten, Kiel (Zentralgebäude).

Das Bebauungskonzept sieht eine Bebauung mit ca. 171 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 68 m² in 11 zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden vor, darunter auch geförderter Wohnraum. Im Zufahrtsbereich, zum Suchsdorfer Weg ausgerichtet soll zudem ein Zentralgebäude realisiert werden, das Wohnraum für Senioren in Wohngruppen, eine Tagespflegeeinrichtung, ein Café sowie die zugeordneten Verwaltungseinrichtungen und Funktionsflächen umfassen soll. Auf ein ursprünglich zum Suchsdorfer Weg ausgerichtetes Ärztehaus wird im vorliegenden Bebauungskonzept zugunsten der Reduzierung der Baumasse der Bebauung und der Anordnung von zusätzlichen Parkplätzen verzichtet.

Das Gebiet soll über eine Hauptzufahrt vom Suchsdorfer Weg aus erschlossen werden, die mittig zum Plangebiet liegt. Über die Zufahrt wird eine Tiefgarage mit 185 Stellplätzen erschlossen, die an alle 11 geplanten Wohngebäude angeschlossen ist. Bei der angenommenen maximalen Anzahl von 171 Wohneinheiten ergibt sich damit auch unter Berücksichtigung, dass Stellplätze in der Tiefgarage auch weiteren Nutzungen zugeordnet werden, ein Stellplatzschlüssel von ca. 1 : 1. Dies wird für die vorgesehene Nutzung als ausreichend angesehen.

In der Tiefgarage werden Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge und Elektrofahrräder vorgesehen. Die Anzahl wird sich nach der vorhandenen Leitungskapazität bemessen.

Über die Zufahrt vom Suchsdorfer Weg erreichbar ist ebenfalls der Vorbereich des Zentralgebäudes mit drei Pkw-Stellplätzen für behinderte Menschen sowie im weiteren Verlauf die weiter westlich gelegene Wohnbebauung. Der Bereich der Wohnbebauung soll lediglich für die Müllentsorgung und für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge sowie ausnahmsweise für Lieferdienste und Umzugsfahrzeuge anfahrbar und damit vollständig verkehrsfrei sein.



Vorhaben- und Erschließungsplan (HS Architekten, Hamburg)

Eine weitere Fahrerschließung des Vorhabengebietes erfolgt zugunsten der Andienung des Zentralgebäudes über die bestehende Stichstraße am südlichen Rand des Plangebietes, über den auch die südlich angrenzende Wohnbebauung am Suchsdorfer Weg erschlossen wird. Über diese Straße erfolgte in der Vergangenheit auch die Anbindung des ehemaligen Gartenmarktes. Hier soll ein Wendeplatz mit einem Durchmesser von 12,0 m geschaffen werden, um das Wenden von Pkw und Lieferfahrzeugen zu ermöglichen. Am Ende der Stichstraße sind zudem 2 der Nutzung zugeordnete Stellplätze vorgesehen.

Über die Stichstraße wird zudem eine parallel zum Suchsdorfer Weg verlaufende Stellplatzanlage mit insgesamt 24 Stellplätzen erschlossen, die den Nutzungen im Zentralgebäude sowie Besuchern des Gebietes dienen soll.

Die Hühnerlandallee aus dem nördlich gelegenen Wohngebiet „Hühnerland“ wird von Nord nach Süd quer über das Vorhabengrundstück fortgeführt. Damit entsteht die Option diesen Wegeverlauf zu einem späteren Zeitpunkt weiter nach Süden an den Ottendorfer Weg heran fortzusetzen. Vorstellbar und wünschenswert wäre ebenfalls eine fußläufige Querverbindung am südlichen Rand des Plangebietes über eine Verlängerung des Fuchsgangs zwischen Habichtsweg und Suchsdorfer Weg.

Ein Fußwegenetz ermöglicht Spaziergänge durch das Quartier. Die Grundstücksränder sind Privatgärten der Eigentumswohnungen vorbehalten, die im Westen und Norden ein Gegenüber zur Nachbarschaft bilden. Die Wohnhäuser werden von Norden oder Osten über 2,0 m breite Wege erschlossen. Am nordwestlichen Rand des Gebietes ist eine fußläufige Anbindung an den Apenrader Weg.

Die Fußwegeverbindungen werden dort wo erforderlich sowohl hinsichtlich der Breite als auch der Traglast so ausgebaut, dass sie mit Rettungs- und Müllfahrzeugen befahrbar sind. Dies umfasst insbesondere die von Osten kommende Zuwegung in das Quartier sowie die Verlängerung der Hühnerlandallee und eine Umfahrung um das Baufeld 8 herum. Müllfahrzeuge fahren die zwei geplanten Unterflur-Entsorgungsstationen an, die entlang der Verlängerung der Hühnerlandallee im nördlichen und südlichen Bereich vorgesehen sind (je 6 x 5m³-Container, Verpackungs-, Papier-, Bio-, Hausmüll).

Ein weiterer Standort für die Müllentsorgung ist südlich des Zentralgebäudes vorgesehen. Für den hier anfallenden gewerblichen Abfall ist ein Unterflursystem nicht möglich. Die Standplätze für die erforderlichen Müllcontainer sollen eingehaust und eingegrünt werden, um sie optisch und sensorisch verträglich in die Umgebung einzufügen. Die Anfahrbarkeit soll über die östlich angrenzende Stellplatzanlage gewährleistet werden, die zu diesem Zweck im nördlichen Bereich eine Ausfahrt für Müllfahrzeuge erhält.

Abstellplätze für Fahrräder sind sowohl in der Tiefgarage als auch den Gebäudeeingängen zugeordnet in ausreichender Anzahl vorgesehen.

Weitergehende Aussagen zur verkehrlichen Erschließung können dem Kapitel 9.1 dieser Begründung entnommen werden.



Perspektivische Visualisierung von Süden (HS-Architekten, Hamburg)

Die 11 Wohnhäuser haben zur angrenzenden Bebauung im Norden und Westen zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss (II+S) und im zentralen sowie südlichen Bereich drei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss (III+S). Die Erdgeschoss-Ebenen liegen bei +14,50müNN. Die Traufhöhe der Wohnhäuser liegt bei +23,95m (II+S) bzw. bei +26.95m (III+S).

Die Gebäude sind mit einem roten Vormauerziegel vorgesehen, die Dachflächen sollen vollständig als Gründächer ausgebildet werden. Die Dachflächen sollen zudem abhängig vom Energiekonzept mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet oder zu mindestens hierfür vorgerüstet werden.

Insgesamt waren zu Beginn der Planung ca. 125 Wohnungen vorgesehen. Angesichts der hohen Nachfrage von Kronshagenerinnen und Kronshagenern nach kleineren Wohnungen wurden diese nach aktuellem Planungsstand in 171 Einheiten aufgeteilt. Diese Anzahl ist das Maximum dessen, was für das Gebiet vorgesehen wird und wird vorsorglich auch im weiteren Verfahren für Stellplatznachweise, Müllentsorgung und Verkehrsprognose zugrunde gelegt.

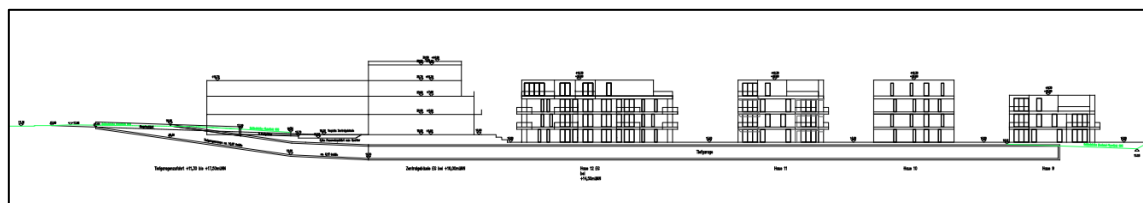
Alle Gebäude sollen einen behindertengerechten Aufzug (Tiefgarage bis Staffelgeschoss) erhalten. Etwa ein Drittel der Wohnungen ist barrierefrei nach LBauO Schleswig-Holstein geplant.

Von den elf Gebäuden sind die beiden nordöstlich gelegenen Baukörper (Haus 1 und 2 im Vorhabenlageplan) für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen.



Perspektivisches Luftbild von Süden (HS Architekten, Hamburg)

Das Zentralgebäude ist im südöstlichen Bereich des Plangebietes als abgewinkelter Baukörper mit drei Vollgeschossen im östlichen und drei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss im westlichen Gebäudeteil vorgesehen, der entsprechend der einzelnen Funktionen unterschiedlich gegliedert wird. Die Fassaden werden mit einem rötlichen Ziegel verblendet, die Flachdächer zum Teil begrünt. Die Fenster sind in weiten Bereichen bodentief gestaltet, um den Bewohnern einen ungehinderten Blick ins Freie zu ermöglichen.



Schnitt Ost-West durch das Vorhabengebiet (HS-Architekten, Hamburg)

Das Erdgeschoss wird über einen attraktiv gestalteten Vorplatz erschlossen, hier befinden sich die Rezeption und die Verwaltung. In Richtung des westlichen Parks ist die Tagespflege angeordnet, die einen eigenen Bereich innerhalb des Gebäudes bildet. Den nördlichen Abschluss bildet ein Café, das sich mit seinen Außenbereichen nach Osten zum Vorplatz und nach Westen in zum Park hin orientiert.

Der südliche Teil des Erdgeschosses enthält die dienenden Räume. Hier befindet sich die zentrale Küche, die über den Fuchsgang auch direkt von Süden angedient wird. Auch die Müllentsorgung erfolgt über diese Seite.

Im 1. Obergeschoss sind zwei Wohngemeinschaften mit jeweils 12 Zimmern angeordnet. Jede Wohngemeinschaft verfügt über einen eigenen Gemeinschaftsraum mit Teeküche und Außenterrasse.

Im 2. Obergeschoss und dem darüber liegenden Staffelgeschoss befinden sich weitere altengerechte, teilweise rollstuhlgerecht ausgebildete Wohnbereiche. Im Staffelgeschoss ist darüber hinaus noch ein Gemeinschaftsraum geplant, der wiederum auch über eine eigene Außenterrasse verfügt.

Sämtliche Bereiche des Zentralgebäudes werden über zwei getrennte bauliche Rettungswege entfluchtet, so dass ein Anleiten der Feuerwehr nicht erforderlich wird. Die Anlieferung und Müllentsorgung erfolgen über den Fuchsgang auf der Südseite des Gebäudes.

Die zu erhaltenden Bäume sind im Vorhabenlageplan hellgrün schraffiert. Zu erhaltendes Buschwerk wurde im Plan nicht im Einzelnen dargestellt, jedoch wird dieses Ziel verfolgt. Insbesondere an der Nord- und Westseite des Grundstücks wird der Erhalt der dort vorhandenen Knickpflanzen gegenüber den Nachbargrundstücken vorgesehen. Die neu anzupflanzenden Bäume sind im Vorhabenlageplan dunkelgrün dargestellt und verteilen sich über das gesamte Gebiet.

Die markante Pappelreihe an der Südgrenze des Plangebietes ist nach der gutachterlichen Stellungnahme des Büros Hartmann aufgrund ihres Alters nicht mehr standsicher und muss daher entnommen werden. Gleiches gilt für Bäume, die sich im Bereich der Tiefgarage und der Neubauten befinden. Im Bereich der bestehenden Pappelreihe ist nach deren Entnahme eine Nachpflanzung mit einer Gehölzanpflanzung und größeren Einzelbäumen vorgesehen. Neben dem möglichen Erhalt vorhandener Bäume sieht der Freianlagenentwurf 85 Neupflanzungen vor.

In beiden Bereichen westlich und östlich der Fortsetzung der Hühnerlandallee ist innerhalb der größeren Freibereiche zwischen den Gebäuden die Anlage von Mulden- und Wasserflächen vorgesehen. Diese werden auch für die Rückhaltung bzw. der Verzögerung des Regenwasserabflusses herangezogen. Für das Regenwassermanagement sind Gründächer, die Versickerung auf dem Grundstück Rückhalterigolen und Mulden geplant.

Zurzeit wird von vier möglichen Übergabepunkten an das öffentliche Schmutz- und Regenwassernetz ausgegangen. Die möglichen Einleitmengen wurden mit der Gemeinde Kronshagen sowie das Konzept zur Regenwasserableitung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgestimmt.

Für die Umsetzung der baulichen Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung vorgesehen.

Weitergehende Erläuterungen insbesondere zur Erschließung und zur technischen Infrastruktur können den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung entnommen werden.

5.2. Ziele der Planung

Wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der Flächen des ehemaligen Gartenmarktes für eine wohnbauliche Nutzung mit dem Schwerpunkt „Wohnpark / Seniorenpark für ältere Kronshagenerinnen und Kronshagener“ einhergehend mit der städtebaulichen Neuordnung des Planbereiches. Mit der Umsetzung der Planung werden besonders nachgefragter Wohnraum in nicht unerheblichem Umfang sowie Betreuungsangebote für ältere Menschen geschaffen.

Im Zuge der Planung sollen insbesondere die dauerhafte Nutzung des Vorhabens als „Seniorenwohnen“/ Konzept „Seniorenpark“ für ältere Kronshagenerinnen und Kronshagener sowie der Verteilungsschlüssel des Wohnraums vertraglich und ggf. durch entsprechende Festsetzungen abgesichert werden. Nach derzeitigem Planungsstand ist folgender Verteilungsschlüssel für den Wohnraum vorgesehen, der über entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag abgesichert werden soll.

- 50% Eigentumswohnungen,
- 25% frei finanzierte Mietwohnungen,
- 25% öffentlich sozial geförderte Wohnungen nach den Bestimmungen des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (davon 40% erster Förderweg, 60% zweiter Förderweg)

Weitere Zielsetzungen sind eine gestalterisch ansprechende und umweltverträgliche Umsetzung der Bebauung sowie die Aufnahme von Regelungen zum Maß der Nutzung und zur Grünordnung, die eine städtebaulich verträgliche Einbindung in die Umgebungsbebauung und die Schaffung von grünen Übergangsbereichen sicherstellen.

Zu würdigen sind ebenfalls die verkehrlichen Aspekte und die gesicherte Erschließung sowie die geordnete Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele bei der Planung sind zusammengefasst

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes nachhaltig verändert.

Auf dem bislang als Gartenmarkt und überwiegend als Grünflächen genutzten Planbereich erfolgt eine Neubebauung und damit die Nachnutzung einer innerörtlichen, bislang untergenutzten Fläche, die dazu beitragen wird, dass Wohnungsangebot insbesondere für ältere Menschen in Kronshagen wesentlich zu verbessern.

Die bestehenden Grünstrukturen insbesondere im zentralen, für die Anlage der Tiefgarage vorgesehenen Bereiches des Gebietes müssen annähernd vollständig entfernt werden. Darunter befindet sich auch ein gesetzlich geschütztes Stillgewässer. Bei den Baumpflanzungen handelt sich jedoch häufig um nicht-heimische Arten oder gärtnerische Züchtungen, die keine besondere ökologische Bedeutung für den Naturhaushalt aufweisen.

Die Bebauung durch Gebäude, Tiefgarage und Straßen sowie die Errichtung von Nebenanlagen werden zu einer Versiegelung und einer Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens führen. Ein Ausgleich hierfür wird im Rahmen des Verfahrens ermittelt und verbindlich festgesetzt.

Die Höhe der geplanten Gebäude wird teilweise größer sein als die der Umgebungsbebauung. In den Randbereichen nimmt die geplante Bebauung jedoch den Maßstab der umgebenden Bebauung auf.

Die zusätzliche Verkehrsbelastung der umliegenden Bebauung insbesondere am Suchsdorfer Weg durch Bewohner und Nutzer der geplanten Bebauung wird sich im Verhältnis zur bisherigen Belastung durch den Gartenmarkt nicht erhöhen. Allerdings verschiebt sich die Belastung von der bisherigen Zufahrt zum ehemaligen Gartenmarkt etwas nach Norden auf die Achse der Hauptzufahrt in das Plangebiet.

Zu berücksichtigen ist die durch den Verkehr entstehende Lärmbelastung der geplanten und bestehender Nutzungen sowie die Ordnung der Verkehrsabläufe. Deren Auswirkungen werden im Rahmen einer schalltechnischen sowie einer verkehrlichen Stellungnahme bewertet und berücksichtigt.

Die Auswirkungen gewerblicher Lärmemissionen werden ebenfalls durch eine lärmtechnische Untersuchung betrachtet und entsprechende Vorgaben zum Lärmschutz in die Planung übernommen.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Neubebauung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind nicht erkennbar.

Insgesamt erfolgen durch die vorliegende Planung eine Aufwertung und Verbesserung der räumlichen und städtebaulichen Situation in diesem Bereich Kronshagens.

Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen im Umweltbericht, der im weiteren Verfahrensablauf entwickelt wird.

5.4. Alternativenprüfung

Eine Prüfung alternativer Standorte entfällt im vorliegenden Fall. Es ist planerischer Wille der Gemeinde, den Planbereich als innerörtliche Potentialfläche zu überplanen und neu zu gestalten. Somit erfolgt die Planung standortbezogen.

Auch hinsichtlich der Standorteignung vergleichbare Flächen für eine Nutzung in dem vorgesehenen Umfang sind zudem innerhalb des Gemeindegebietes nicht vorhanden.

Im Rahmen vorbereitender Planungen (eingeschränkter städtebaulich-hochbaulicher Wettbewerb durch den Vorhabenträger) wurden Planungsvarianten erarbeitet und auf ihre Qualitäten sowie Auswirkungen hin überprüft und bewertet.

Weitere Inhalte der Planung haben sich aus den erfolgten Abstimmungen zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger entwickelt.

Das nun vorliegende Bebauungskonzept als Grundlage für die Ausarbeitung des VB-Planes spiegelt das Ergebnis der vorbereitenden Planungen und Abstimmungen wider.

6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Grundlage für die Ausarbeitung der inhaltlichen Festsetzungen ist der vorliegende Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der mit dem Gesamtlageplan und Detailplänen vorliegt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Für den Bereich des VEP wird textlich festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur die Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Weitere Konkretisierungen der Vorhaben erfolgen demnach im Durchführungsvertrag. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinsichtlich der künftigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden zwei Festsetzungsvarianten geprüft. Dies umfasste die Festsetzung von reinen und allgemeinen Wohngebieten (WR / WA) oder eines Sonstigen Sondergebietes (SO) mit entsprechender Zweckbestimmung.

Vorliegend wird für die angestrebte Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern sowie das Zentralgebäude, den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend, die Festsetzung eines WR-Gebietes nach § 3 BauNVO für die Mehrfamilienhäuser und eines WA-Gebietes nach § 4 BauNVO für das Zentralgebäude vorgesehen. Die Teilgebiete 1 bis 4 werden als reine Wohngebiete festgesetzt, da bereits über den VB-Plan verbindlich gesteuert werden soll, dass hier ausschließlich Wohnnutzungen zulässig sind. Dabei erfolgt eine Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen sowohl für die WR-Gebiete als auch für das WA-Gebiet.

Für die Teilgebiete 1 bis 4 des festgesetzten reinen Wohngebietes (WR) steht dabei der Ausschluss von störenden Nutzungen oder solchen Nutzungen, die nicht den planerischen Zielsetzungen der Gemeinde für das Plangebiet entsprechen, im Vordergrund. Im Rahmen der Feinsteuerung werden hier gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen und Anlagen nach § 3 (3) Nr. 1 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) ausgeschlossen, da sie dem angestrebten Charakter des Gebietes nicht entsprechen und sich störend auf ihr Umfeld auswirken könnten.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 sowie 4 und 5 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Auch diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie dem angestrebten Charakter des Gebietes nicht entsprechen und sich störend auf ihr Umfeld auswirken könnten.

In allen Teilgebieten werden Zweit- bzw. Nebenwohnungen ausgeschlossen. Das Gebiet soll ausschließlich einer Dauerwohnnutzung zugutekommen.

Auf Grund der Trennung durch private Verkehrsflächen, der inneren Gliederung und unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der Nutzung wird das Reine Wohngebiet in vier Teilgebiete untergliedert. Zur eindeutigen Bestimmung der einzelnen Baufelder innerhalb der Baugebiete erhalten diese eine durchlaufende Nummerierung.

Die Festsetzung der überbaubaren, durch Baugrenzen definierten Grundstücksflächen (Baufelder) gibt in allen Teilgebieten den Rahmen vor, innerhalb dessen die geplanten Bauvorhaben verwirklicht werden können. Die Festsetzung orientiert sich relativ eng an dem vorgegebenen Bebauungskonzept, um dieses zu sichern. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausschließlich durch Balkone um maximal 2,00 m überschritten werden.

Das Maß der Nutzung wird für alle Baugebiete über die Festsetzung eines absoluten Wertes für die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen in den einzelnen Baufeldern gesteuert.

Die durch die Vorhabenplanung ermittelte Grundflächenzahl (GRZ) für das Gesamtgebiet liegt bei ca. 0,27. Für den Bereich der Wohnbebauung bzw. der reinen Wohngebiete liegt sie bei ca. 0,23. Da die Absicherung des Planungskonzeptes über die Festsetzung von einzelnen Bauflächen für die Standorte der geplanten Gebäude erfolgen soll, bietet sich hier die Festsetzung des Maßes der Nutzung über die maximal zulässige Größe der Grundfläche der einzelnen Baukörper an.

Klarstellend ist hier festgesetzt, dass in den Teilgebieten 1 und 4 des festgesetzten reinen Wohngebietes (WR) die festgesetzte Grundfläche für die Summe der baulichen Anlagen je Baufenster und in den Teilgebieten 2 und 3 des festgesetzten Reinen Wohngebietes (WR) und innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) die festgesetzte Grundfläche für die Summe der baulichen Anlagen innerhalb des jeweiligen Baufensters gilt.

Ausschließlich zugunsten von Balkonen und an das Gebäude herangebauten Terrassen darf die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche in den Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes um maximal 15% der für die Baufelder jeweils festgesetzten Grundfläche überschritten werden. Diese Festsetzung erfolgt, da die Maßfestsetzungen auf die Hauptbaukörper innerhalb der relativ eng geschnittenen Baufenster ausgelegt sind, Balkone und an das Gebäude herangebaute Terrassen jedoch auch außerhalb der Baufelder auf die Grundfläche anzurechnen sind. Klarstellend ist ergänzt, dass die Regelungen des § 19 BauNVO hiervon unberührt bleiben.

Für eine zweckentsprechende Nutzung der Grundstücke wird es erforderlich weitere Flächen für z.B. Tiefgaragen und Stellplätze sowie deren Zufahrten zu überbauen bzw. zu versiegeln. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Tiefgaragen und offene Stellplätze mit ihren Zufahrten, Wegeflächen, Zufahrt zur Anlieferung, Anlagen für die Müllentsorgung) eine maximale Grundfläche von 7.500 m² zusätzlich überbaut werden. Dieser Wert ist für die Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden maßgebend.

Eine weitere Steuerung des Maßes der Nutzung insbesondere auch zur Einbindung der Bebauung in das vorhandene Gelände und die Umgebungsbebauung erfolgt durch die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie durch Höhenfestsetzungen für die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens und die Gesamthöhe der Gebäude.

Die festgesetzte Gebäudehöhe ist dabei auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen, die in den reinen Wohngebieten eine Höhe von 14,50 m über NHN (Normal-Höhen-Null) und in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet eine Höhe von 16,00 m über NHN (Normal-Höhen-Null) nicht überschreiten darf. Die Differenzierung ergibt sich aus dem vorhandenen und zu berücksichtigenden Geländeverlauf. Gebäudehöhe im Sinne der Festsetzung ist der obere Abschluss des Gebäudes.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Bauelemente zur Gewinnung von Sonnenenergie um maximal 0,50 m und durch Abgas- und Lüftungsschornsteine sowie sonstige technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

Diese Festsetzung dient zum einen der Klarstellung hinsichtlich der Errichtung derartiger Anlagen auf der anderen Seite jedoch auch der gestalterischen Einbindung insbesondere von Solaranlagen, die das Dach nicht wesentlich überragen und dementsprechend für den Betrachter vom Straßenniveau aus nicht in Erscheinung treten sollen.

Die Höhe des in der Planzeichnung festgesetzten überdachten Zufahrtsbereiches zur Tiefgarage (TGa-Z) darf eine maximale Höhe von 18,25 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

Eine Festsetzung der maximalen Geschossfläche wird nicht vorgenommen, da mit der Vorgabe der maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen und den Höhenfestsetzungen, in Verbindung mit den im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zur Ausbildung der Dächer, die zulässige Kubatur der Gebäude hinreichend definiert ist.

Für die Baufelder innerhalb der Teilgebiete 1 bis 4 des reinen Wohngebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet wird auf Grund der vorgesehenen

Gebäudelänge von über 50,0 m eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Die Standorte der geplanten Tiefgarage sowie der offenen Stellplätze sind in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt. Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen als offene Stellplätze zulässig, Garagen oder Carports sollen hier nicht entstehen und werden dementsprechend ausgeschlossen. Eine Ausnahme bilden hier lediglich die zwei südwestlich des Baufeldes 13 festgesetzten Stellplätze.

Innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche (TGa-Z) innerhalb der Fläche für Tiefgaragen (TGa) ist ein überdachter Zufahrtsbereich nach Maßgabe der Textziffern 4.4 und 9.2 zulässig. Als weitere Nebenanlagen sind Flächen für Müllstandplätze flächig festgesetzt.

Tiefgaragenaufgänge außerhalb von Gebäuden dürfen einen Wetterschutz (Überdachung und Seitenwände) erhalten. Eine maximale Höhe des Wetterschutzes von 3,00 m über dem fertig hergestellten Gelände am Herstellungsort darf dabei nicht überschritten werden.

6.2. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes vorhandene Grünstrukturen können in den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen auf Grund des Umfangs der angestrebten baulichen Nutzung nur in Teilbereichen nachhaltig erhalten werden. Dies umfasst insbesondere vorhandene Grünstrukturen und Einzelbäume am nordöstlichen Rand des Plangeltungsbereiches. Vorhandene Hecken sind zu erhalten und Lücken mit Gehölzen entsprechend der Artenlisten zu schließen.

Die Kronen der festgesetzten Bäume überschneiden sich geringfügig mit den vorgesehenen Baufenstern. Im Sinne der effizienten Ausnutzung der letzten größeren in Kronshagen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehenden Fläche soll hieran auch festgehalten werden. Es soll dennoch sichergestellt werden, dass die Bäume im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen erhalten bleiben.

Bei Abgang festgesetzter Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen entsprechend der Artenlisten und nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen vorzunehmen.

Innerhalb des Plangebietes ist zugunsten der inneren Durchgrünung und als Ersatz für fortfallende Baumstandorte die Neuanpflanzung von insgesamt 85 Bäumen vorgesehen und mit Vorgaben zur Artenauswahl und Pflanzqualität festgesetzt. Die zusätzlich erforderliche Ersatzpflanzung von weiteren 94 Bäumen erfolgt extern.

In den Randbereichen nach Nordwesten, Westen und Süden erfolgen Anpflanzungen auf unterschiedlich breiten Pflanzstreifen. Auch hierzu sind Vorgaben zur Artenauswahl und zu Pflanzqualitäten festgesetzt.

6.3. Örtliche Bauvorschriften

Im Sinne der Bewahrung des Ortsbildes und einer guten Einfügung der Neubauten und baulichen Veränderungen in das Ortsbild werden im Plangebiet im Rahmen der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBO die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, bezüglich der Form und der Material- und Farbgebung, der Werbeanlagen sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen, der Stellplatzanlagen und der Einfriedungen geregelt werden, um eine ansprechende und harmonische Einfügung der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung und die umgebende Landschaft gewährleisten zu können.

Im Rahmen der Regelungen zugunsten einer homogenen und ansprechenden baulichen Gestaltung erfolgen Festsetzungen hinsichtlich der Fassadengestaltung und zur Ausbildung der Dächer.

Im gesamten Plangebiet ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig in rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk. Die Fassadengestaltung ist für die Gebäude in allen Baufeldern im gleichen Farbton auszuführen.

Für Teilflächen der Fassaden ist bis zu einem maximalen Flächenanteil von 15% der Fassadenflächen eine abweichende Gestaltung zulässig. Der festgesetzte prozentuale Anteil gilt je Gesamtansichtsfläche der jeweiligen Fassade. Für untergeordnete Fassadenelemente sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sowie die Überdachung der Tiefgaragenzufahrt sind als Flachdächer auszubilden und mit einem Gründach einzudecken.

Die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) ist ausschließlich auf den Dachflächen und an den Fassaden der Hauptgebäude zulässig. Auf

Dachflächen müssen die Solaranlagen zu den seitlichen Rändern der Hauptdächer einen Mindestabstand von 0,75 m einhalten.

Damit ist klargestellt, dass sich diese Nutzung auf die hochbaulichen Anlagen beschränkt. Weitergehende Regelungen erfolgen zugunsten einer weitgehend uneingeschränkten Nutzung von Solaranlagen nicht.

Im gesamten Plangebiet müssen sonstige technische Anlagen auf den Dachflächen zu den seitlichen Rändern der Hauptdächer einen Mindestabstand von 3,00 m einhalten. Bei derartigen Anlagen kann es sich z.B. um Lüftungseinrichtungen handeln, die mit ihrem Volumen nicht von der Straße aus einsehbar sein sollen.

Für das gesamte Plangebiet erfolgen Regelungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, die dafür Sorge tragen sollen, dass diese innerhalb des überwiegend von Wohnnutzungen geprägten Gebietes nicht störend in Erscheinung treten.

Diese Regelungen umfassen den generellen Ausschluss von Fremdwerbung sowie hinsichtlich am Gebäude angebrachter Werbeanlagen deren maximale Einzel- und Gesamtgröße und hinsichtlich freistehender Werbeanlagen deren Anzahl, Größe und Höhe über dem Gelände.

Sollten Werbeanlagen mit Licht gestaltet werden, so ist diese in einer zurückhaltenden Art und Weise mit indirekter Beleuchtung auszuführen. Nicht zulässig sind hier insbesondere Werbeanlagen mit wechselndem, weit strahlendem, reflektierendem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben und mit Farbenvielfalt. Hinsichtlich der Fernwirkung kann insbesondere das Licht von in den Himmel oder horizontal abstrahlenden Scheinwerfern zu Beeinträchtigungen der Umgebung führen.

Zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses ist geregelt, dass die privaten und öffentlichen Stellplatzflächen für Pkw sowie die privaten Wegeverbindungen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen sind. Die Gestaltung ist zulässig als Grandfläche, mit Rasengitterbauelementen oder mit einem Pflaster mit großem Fugenanteil.

Weitergehende Regelungen zur Gestaltung werden Bestandteil des Durchführungsvertrages.

7. UMWELTPLANUNG

Zu der Planung ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Zur Vorbereitung auf die Verfahrensschritte der Bauleitplanung wurden die Auswirkungen der Planung durch das Büro GFN aus Kiel aus naturschutzfachlicher Sicht untersucht und gemeinsam mit Angaben zu möglichen Kompensationsmaßnahmen für den VB-Plan Nr. 42 in einem Umweltbericht dargestellt. Dieser ist als Kapitel 13 Bestandteil der Begründung.

In diesem sind die artenschutzrechtlichen Belange geprüft, eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft vorgenommen und Vorschläge zu Ausgleichsmaßnahmen und grünordnerischen Festsetzungen getroffen worden. Die ausführlichen Beschreibungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Festsetzungsvorschläge sind, soweit sie festsetzungsfähig sind, als textliche Festsetzungen in den Text Teil B des VB-Planes Nr. 42 aufgenommen worden.

7.1. Eingriffsregelung

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe gem. § 14 BNatSchG i. V. m. § 8f LNatSchG verbunden. Gem. § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 (2) BNatSchG so auszugleichen oder zu ersetzen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Ziel von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist es, Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten. Im Umweltbericht werden Maßnahmen definiert, die zwingend umzusetzen sind, um Beeinträchtigungen durch die Planung zu minimieren bzw. zu vermeiden. Die Maßnahmen umfassen zu Brutvögeln eine Bauzeitenregelung, Maßnahmen zur Vergrämung und zur Besatzkontrolle, zu Amphibien den Abfang von Individuen und deren Umsiedlung sowie zu Fledermäusen entsprechende Bauzeitenregelungen.

Nach den Vorgaben des Runderlasses zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht ist bei der Bemessung des Kompensationsbedarfs von Flächen mit

- allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- besonderer Bedeutung für den Naturschutz

zu unterscheiden. Bei Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz ist lediglich die Versiegelung von Bodenflächen kompensationspflichtig. Dafür wären z.B. Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptypen zu entwickeln. Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser können z.B. die Anlage von Kleingewässern zum Ausgleich führen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Eingrünungsmaßnahmen vermieden werden.

Bei Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind zusätzlich weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Dabei ist bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs die Wertigkeit des betroffenen Biotoptyps zu berücksichtigen. Der zu Grunde legende Faktor liegt dabei zwischen 1 für kurzfristig wiederherstellbare Funktionen und Werte und 3 für nur langfristig wiederherstellbare Werte (z.B. Altholzreiche Wälder). Im Geltungsbereich werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz beansprucht.

Von Versiegelung und Überbauung sind gemäß des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten, „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Baurecht“ Flächen mit „allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt“ betroffen. Der Runderlass sieht für Gebäudeflächen und stark versiegelte Oberflächen ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 und für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge (teilversiegelte Flächen) ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,3 vor.

Aus der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von **5.446 m²**. Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 BNatSchG in einer Größe von 5.446 m² (entspricht 5.446 Ökopunkten) erfolgt über das Ökokonto 67.20.35 in der Gemeinde Brodersby (Schwansen), Kreis Rendsburg-Eckernförde. Das Ökokonto befindet sich im Naturraum Hügelland. Die bereitgestellte Fläche umfasst 5.446 m². (Ökokonto)

Im Zuge der Bauausführung müssen 95 Bäume gerodet werden. Gemäß den Bestimmungen des Kreises Rendsburg-Eckernförde sind Baumfällungen ab einem Stammumfang von 2 m genehmigungspflichtig. Der Ausgleich der zu fällenden Bäume richtet sich weiterhin nach den Durchführungsbestimmungen des Knickschutzes, wengleich der Erlass zu Beginn des Jahres ausgelaufen ist, und bemisst sich an dem Stammumfang des zu fällenden Baumes. Bis einem Meter Stammumfang (gemessen in einem Meter Höhe) des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Danach ist für jede weitere 50 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes je ein weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen.

Es sind 33 Bäume ausgleichspflichtig. Aufgrund unterschiedlicher Stammumfänge der zu fällenden Bäume ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **179 Bäumen**. Eine Übersicht über die zu fällenden Bäume kann der Tabelle im Umweltbericht entnommen werden. Nach derzeitigem Stand werden 85 Neuanpflanzungen planintern umgesetzt, so dass auf externen Flächen die verbliebenen 94 Bäume neu angepflanzt werden müssen.

Der Ausgleich für fortfallende Bäume, der nicht durch Neuanpflanzungen innerhalb des Plangebietes abgedeckt ist, erfolgt durch eine externe Neuanpflanzung von 94 Bäumen. Der Ausgleich erfolgt über die Lanne GmbH in der Gemeinde Altenholz, Gemarkung Knoop, Flur 3 Flurstück 14/9. Die Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen. Es gelten folgende Nebenbestimmungen für die Anpflanzungen:

- 40 m Abstand zur Lindenallee "Knooper Allee" im Westen,
- 20 m Abstand zum Wald im Osten,
- 7 m Abstand untereinander,
- 5 m Abstand zur Grundstücksgrenze,
- Pflanzqualität Hochstamm 3xv StU10-12 cm oB mit Einzelverbisschutz Hochwild Dreibock sowie Spiralschutz gegen Mäuse- und Hasenfraß,
- "Alte Sorten" gemischt Apfel, Birne, Steinobst und 2 Walnüsse,
- grundbuchliche Sicherung der Teilfläche über beschränkt persönliche Dienstbarkeit.

Darüber hinaus werden an 2 Stellen Knicks entnommen. Es handelt sich hierbei um einen 60 m langen, nicht mit Gehölzen bestandenen Knick (HWO) sowie um einen 30 m langen typisch ausgeprägten Knick. Beide Knicks befinden sich mittig des Geltungsbereichs. Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz ist der Verlust des gehölzfreien Knicks im

Verhältnis 1:1 und der typisch ausgeprägte Knick im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Daraus ergibt sich eine Ersatzpflanzung von 120 m Knick.

Der erforderliche Knickaustgleich von 120 m erfolgt über die Knick-Ökokonten 67.20.35 der Gemeinde Kosel und 67.20.34 der Gemeinde Windeby. Hierfür stehen insgesamt **120 m** zur Verfügung.

Eingriffe in Winterquartiere sind im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Es werden 3 Winterquartiere entnommen, daher sind 9 Ersatzquartiere zu schaffen. Quartierverluste können durch fledermausfreundliche Fassaden an den neuen Gebäuden ausgeglichen werden. Es können auch Fledermauskästen aufgehängt werden. Die Kästen müssen selbstreinigend sein und aus Holzbeton bestehen und in mind. 3 m Höhe aufgehängt werden. Die Standortauswahl ist mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Details hierzu vor Baubeginn geklärt.

Weitergehende Aussagen zur Bilanzierung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Absicherung dieser externen Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch eine entsprechende vertragliche Regelung im Durchführungsvertrag.

7.2. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Die artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgt im Zuge der Umweltprüfung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird im Umweltbericht dargelegt.

Die Zugriffsverbote des § 44(1) BNatSchG gelten gem. § 44 (5) BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, nur für europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Andere geschützte Arten werden durch die Vorgaben der Eingriffsregelung hinreichend berücksichtigt.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind im Kapitel 7.1 des Umweltberichtes beschrieben.

Im Rahmen der Prüfung von Verbotstatbeständen wurde festgestellt, dass es einer Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG kommt, weshalb eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG zu beantragen ist. Hinsichtlich der Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG wird folgendes ausgeführt:

„Unabhängig von der Planung ist der Verlust des Zierteiches aufgrund der Ausrottung des amerikanischen Stinktierkohls zwingend erforderlich. Gemäß § 45 (7) Nr. 2 würde eine artenschutzrechtliche Ausnahme damit dem Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenarten dienen. Die Erhaltungszustände sowohl vom Kammmolch, als auch den betroffenen Pipistrellen-Arten ist günstig. Hinsichtlich der Fledermäuse ist zudem zu erwarten, dass allein der Verlust des Teiches bereits zu einer erheblichen Entwertung des Jagdhabitats führen würde, da dieser aufgrund der Anlockung für Insekten die wesentlich Nahrungsquelle ist. Die Baumfällung dürfte vor diesem Hintergrund weniger ins Gewicht fallen.

Es handelt sich hierbei um eine der letzten innerstädtischen Entwicklungsflächen von Kronshagen, in der Wohnraum dringend benötigt wird. Gemäß Regionalplan handelt es sich bei der Gemeinde um einen Stadtrandkern, dessen Schwerpunkt die Siedlungsentwicklung ist. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Stärkung der sozialen Infrastruktur, was mit diesem Vorhaben realisiert würde. Damit steht die Planung im überwiegenden öffentlichen Interesse. Die Gemeinde müsste, um das Ziel zu erreichen alternativ auf den Außenbereich zurückgreifen. Das jedoch widerspricht dem Grundsatz, dass eine Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden werden soll und die Innenentwicklung vorrangig umzusetzen ist.

Insgesamt erscheinen damit die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Artenschutz daher gegeben.“

Weitergehende Aussagen zur artenschutzrechtlichen Bewertung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Bezüglich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind bei der vorliegenden Planung die von den umliegenden Straßen ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmemissionen zu würdigen. Um die Auswirkungen des Verkehrslärmes hinreichend

würdigen zu können, wurde eine lärmtechnische Untersuchung beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden dort wie folgt zusammengefasst:

„Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen im Beurteilungszeitraum TAG Beurteilungspegel bis 60 dB(A) und im Beurteilungszeitraum NACHT bis 49 dB(A). Die Orientierungswerte (ORW) des Beiblattes 1 zur DIN 18005 [3] für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden an den Fassaden des quer zum Suchsdorfer Weg angeordneten Teils des Zentralgebäudes sowohl tags als auch nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV [4] werden lediglich an der Ostfassade des o.g. Teils des Zentralgebäudes sowohl tags als nachts überschritten. An allen geplanten Wohngebäuden 1 bis 11 werden die ORW und die IGW stark unterschritten.

Entsprechend der Ausführungen im Abschnitt 3.2 werden ab einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ von 60 dB(A) erhöhte Anforderungen an die verwendeten Außenbauteile von Gebäuden unabhängig der Gebietsnutzung gestellt. Dies entspricht einem Beurteilungspegel von 57 dB(A) tags bzw. 47 dB(A) nachts und ist lediglich an Teilen des quer zum Suchsdorfer Weg geplanten Zentralgebäude zu verzeichnen.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Innenraumpegel schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1 [6] sind an diesen Fassaden die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend des Lärmpegelbereiches III mit einem gesamten Bau-Schalldämmmaß von $R'_{w,ges} = 35$ dB für Wohnräume herzustellen. Detaillierte Empfehlungen sind Abschnitt 4.4 und dem Festsetzungstext zu entnehmen. Für alle anderen Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 42 ist ein gesamtes Bau-Schalldämmmaß von mindestens $R'_{w,ges} = 30$ dB vorzusehen.“

Entsprechend der Empfehlung des Gutachtens sind Festsetzungen zum passiven Schallschutz in die Planung aufgenommen worden.

Bei den geplanten Nutzungen im Zentralgebäude handelt es sich um gewerbliche Nutzungen. Insofern wurde auch hierzu eine entsprechende lärmtechnische Untersuchung beauftragt, die Empfehlungen zu Maßnahmen zum Schallschutz gegeben hat. Die Ergebnisse der Untersuchung werden dort wie folgt zusammengefasst:

„Die Modellierung der Situation erfolgt auf der Grundlage der Vorhabenplanung der HSArchitekten PartGmbH vom 18.01.2023. Das Geländemodell wird entsprechend der zur Verfügung gestellten Höhendaten des Bestandes sowie der Plandaten erstellt.

Die Abbildung der Schallquellen für die geplante Nutzung basiert auf den Ergebnissen der Verkehrlichen Stellungnahme zur äußeren Erschließung vom 02.12.2022 [5], der Auskunft des Planers und der fiktiven Annahmen des Schallgutachters entsprechend der Erfahrungswerte für Anlagen ähnlicher Charakteristik.

Die Einstufung der Schutzbedürftigkeit der umliegenden Bebauung erfolgt entsprechend der Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne der Gemeinde Kronshagen und in Anlehnung an den F-Plan und der tatsächlichen Nutzung. Für das Vorhaben werden die geplanten Gebietskategorien des Entwurfes zum B-Plan Nr. 42 des Architekturbüro Blank vom 23.01.2023 berücksichtigt.

Die Berechnungen zeigen, dass die kurzzeitigen Geräuschspitzen infolge der Ladevorgänge und des Auslösens der Lkw-Druckluftbremse der Lieferfahrzeuge zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm [1] in der Nacht führen. Nachtanlieferungen im Beurteilungszeitraum NACHT zwischen 22.00 und 06.00 Uhr sind daher unzulässig.

Im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr führen die Emissionen der Anlieferung zu Überschreitung der Immissionsrichtwerte an der Südfassade des Zentralgebäudes und am Haus 11.

Im Beurteilungszeitraum NACHT zwischen 22.00 und 06.00 Uhr führen die Vorgänge im Bereich der Beschäftigtenstellplätze P3 an der Anlieferzone ebenfalls zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1] an der Südfassade des Zentralgebäudes und am Haus 11. Folgende Lärmschutzmaßnahmen sind folglich erforderlich:

- Carportanlage mit Seitenwänden am Parkplatz P3
- Abschirmung der Ladezone mithilfe einer Teileinhausung
- architektonische Maßnahmen an der Südfassade des Zentralgebäudes

Die Lärmschutzmaßnahmen werden detailliert im Abschnitt 5 beschrieben.

Unter der Berücksichtigung der ermittelten Lärmschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte infolge der Emissionen der geplanten Anlage an allen Immissionsorten eingehalten.

Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms sind nicht zu treffen.“

Eine Nachnutzung der Beschäftigtenparkplätze soll ebenso wie eine nächtliche Anlieferung nicht erfolgen. Dies soll durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag sichergestellt werden.

Hinsichtlich des Schutzes der Wohnnutzung bei einer Anlieferung am Tage und der Nutzung der Stellplätze werden architektonische Maßnahmen an der Südfassade des Zentralgebäudes sowie zur Ausbildung der Stellplätze als Carport und einer Teileinhausung festgesetzt und weitergehend über den Durchführungsvertrag abgesichert.

Hinsichtlich der vom Plangebiet ausgehenden Emissionen wird sich die Verkehrsbelastung der umliegenden Bebauung insbesondere am Suchsdorfer Weg durch und Nutzer der geplanten Bebauung im Verhältnis zur bisherigen Belastung durch den Gartenmarkt nicht erhöhen. Allerdings verschiebt sich die Belastung von der bisherigen Zufahrt zum ehemaligen Gartenmarkt etwas nach Norden auf die Achse der Hauptzufahrt in das Plangebiet.

Weitergehende Aussagen können den lärmtechnischen Untersuchungen entnommen werden, die dieser Begründung als Anlage beigefügt sind. Weitergehende, über die beschriebenen Maßnahmen hinausgehenden Untersuchungen werden nach dem derzeitigen Stand der Planung als nicht erforderlich angesehen.

9. ERSCHLIESSUNG

9.1. Verkehrerschließung

Das Gebiet soll über eine Hauptzufahrt vom Suchsdorfer Weg aus erschlossen werden, die mittig zum Plangebiet liegt. Über die Zufahrt wird eine Tiefgarage mit 185 Stellplätzen erschlossen, die an alle 11 geplanten Wohngebäude angeschlossen ist. Bei der angenommenen maximalen Anzahl von 171 Wohneinheiten ergibt sich damit auch unter Berücksichtigung, dass Stellplätze in der Tiefgarage auch weiteren Nutzungen zugeordnet werden, ein Stellplatzschlüssel von ca. 1 : 1. Dies wird für die vorgesehene Nutzung als ausreichend angesehen.

In der Tiefgarage werden Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge und Elektrofahrräder vorgesehen. Die Anzahl wird sich nach der vorhandenen Leitungskapazität bemessen.

Über die Zufahrt vom Suchsdorfer Weg erreichbar ist ebenfalls der Vorbereich des Zentralgebäudes mit drei Pkw-Stellplätzen für behinderte Menschen sowie im weiteren Verlauf die weiter westlich gelegene Wohnbebauung. Der Bereich der Wohnbebauung soll lediglich für die Müllentsorgung und für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge sowie ausnahmsweise für Lieferdienste und Umzugsfahrzeuge anfahrbar und damit vollständig verkehrsfrei sein.

Eine weitere Fahrerschließung des Vorhabengebietes erfolgt zugunsten der Andienung des Zentralgebäudes über die bestehende Stichstraße am südlichen Rand des Plangebietes, über den auch die südlich angrenzende Wohnbebauung am Suchsdorfer Weg erschlossen wird. Über diese Straße erfolgte in der Vergangenheit auch die Anbindung des ehemaligen Gartenmarktes. Hier soll ein Wendeplatz mit einem Durchmesser von 12,0 m geschaffen werden, um das Wenden von Pkw und Lieferfahrzeugen zu ermöglichen. Am Ende der Stichstraße sind zudem 2 der Nutzung zugeordnete Stellplätze vorgesehen.

Über die Stichstraße wird zudem eine parallel zum Suchsdorfer Weg verlaufende Stellplatzanlage mit insgesamt 24 Stellplätzen erschlossen, die den Nutzungen im Zentralgebäude sowie Besuchern des Gebietes dienen soll.

Die Hühnerlandallee aus dem nördlich gelegenen Wohngebiet „Hühnerland“ wird von Nord nach Süd quer über das Vorhabengrundstück fortgeführt. Damit entsteht die Option diesen Wegeverlauf zu einem späteren Zeitpunkt weiter nach Süden an den Ottendorfer Weg heran fortzusetzen. Vorstellbar und wünschenswert wäre ebenfalls eine fußläufige Querverbindung am südlichen Rand des Plangebietes über eine Verlängerung des Fuchsgangs zwischen Habichtsweg und Suchsdorfer Weg.

Ein Fußwegenetz ermöglicht Spaziergänge durch das Quartier. Die Grundstücksränder sind Privatgärten der Eigentumswohnungen vorbehalten, die im Westen und Norden ein Gegenüber zur Nachbarschaft bilden. Die Wohnhäuser werden von Norden oder Osten über 2,0 m breite

Wege erschlossen. Am nordwestlichen Rand des Gebietes ist eine fußläufige Anbindung an den Apenrader Weg.

Die Fußwegeverbindungen werden dort wo erforderlich sowohl hinsichtlich der Breite als auch der Traglast so ausgebaut, dass sie mit Rettungs- und Müllfahrzeugen befahrbar sind. Dies umfasst insbesondere die von Osten kommende Zuwegung in das Quartier sowie die Verlängerung der Hühnerlandallee und eine Umfahrung um das Baufeld 8 herum.

Eine Abstimmung mit der Feuerwehr und dem Brandschutz des Kreises hat ergeben, dass es - zwar nicht zwingend erforderlich- aber auf Grund des anzunehmend überwiegenden Anteils älterer Menschen in dem Quartier dennoch wünschenswert wäre, wenn jedes Gebäude innerhalb des Gebietes von der Feuerwehr angefahren werden könnte. Dies wird mit einer Umfahrung zwischen den Teilgebiete 2 und 3 nunmehr vorgesehen.

Müllfahrzeuge fahren die zwei geplanten Unterflur-Entsorgungsstationen an, die entlang der Verlängerung der Hühnerlandallee im nördlichen und südlichen Bereich vorgesehen sind (je 6 x 5m³-Container, Verpackungs-, Papier-, Bio-, Hausmüll).

Die Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde GmbH weist in diesem Zusammenhang auf folgende hin:

„Die beiden im Plangebiet vorgesehenen Unterflursysteme werden wir nur anfahren können, wenn folgende Mindestvoraussetzungen an die Verkehrswege im Plangebiet erfüllt sind:

- *ausreichende Tragfähigkeit der Straße (bis 30 t)*
- *ausreichende Straßenbreiten*
- *Straßen mit Begegnungsverkehr mindestens 4,75 m*
- *Straßen ohne Begegnungsverkehr mindestens 3,55 m*
- *bei Ein- und Ausfahrten und in Kurvenbereichen müssen die Schleppkurven der eingesetzten Müllfahrzeuge berücksichtigt werden (dieses gilt auch bei Pflanzinseln, Bäumen und ausgewiesenen Parkplätzen)*
- *eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand ist erforderlich (Lichtraumprofil)*
- *Bodenschwellen müssen so gestaltet werden, dass sie von Müllfahrzeugen problemlos überfahren werden können.“*

Der Bereich der Wohnbebauung soll -wie bereits erwähnt- lediglich für die Müllentsorgung und für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge sowie ausnahmsweise für Lieferdienste und Umzugsfahrzeuge anfahrbar und damit vollständig verkehrsfrei sein. Insofern wird davon ausgegangen, dass von den Anforderungen an die Breite von Verkehrswegen im Einzelnen auch abgewichen werden kann.

Ein weiterer Standort für die Müllentsorgung ist südlich des Zentralgebäudes vorgesehen. Für den hier anfallenden gewerblichen Abfall ist ein Unterflursystem nicht möglich. Die Standplätze für die erforderlichen Müllcontainer sollen eingehaust und eingegrünt werden, um sie optisch und sensorisch verträglich in die Umgebung einzufügen. Die Anfahrbarkeit soll über die östlich angrenzende Stellplatzanlage gewährleistet werden, die zu diesem Zweck im nördlichen Bereich eine Ausfahrt für Müllfahrzeuge erhält.

Abstellplätze für Fahrräder sind sowohl in der Tiefgarage als auch den Gebäudeeingängen zugeordnet in ausreichender Anzahl vorgesehen.

Zur äußeren Erschließung wurde vom Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster eine verkehrliche Stellungnahme erarbeitet.

Im Rahmen der Betrachtung wurden die Verkehrsmengen auf dem Suchsdorfer Weg sowie der durch die geplante Bebauung zu erwartende Kfz-Verkehr ermittelt und eine Betrachtung der Leistungsfähigkeit der Erschließung vorgenommen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Leistungsfähigkeit gemäß HBS 2015 die gute Qualitätsstufe QSV B erreicht. Die mittlere Wartezeit beträgt 10,1 Sekunden. Darüber hinaus bestehen weitere Kapazitätsreserven.

Es wird keine Linksabbiegeeinrichtung im Suchsdorfer Weg notwendig. Die Lage in einer Außenkurve bedingt gute Sichtverhältnisse der wartenden Fahrzeuge auf die Fahrzeuge der Hauptrichtung.

In der Planzeichnung wurden Sichtdreiecke gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 2006 auf motorisierten und nicht-motorisierten Verkehr berücksichtigt und aufgenommen. Die Aufstellung der wartenden Kfz sollte auf dem Grundstück und nicht auf dem Geh- und Radweg am Suchsdorfer Weg erfolgen. Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Nutzungen jeglicher Art unzulässig. Die Sichtfelder müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

Auch in der Stichstraße zum Suchsdorfer Weg (Fuchsgang) ist durch das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen eine ausreichende Leistungsfähigkeit vorhanden.

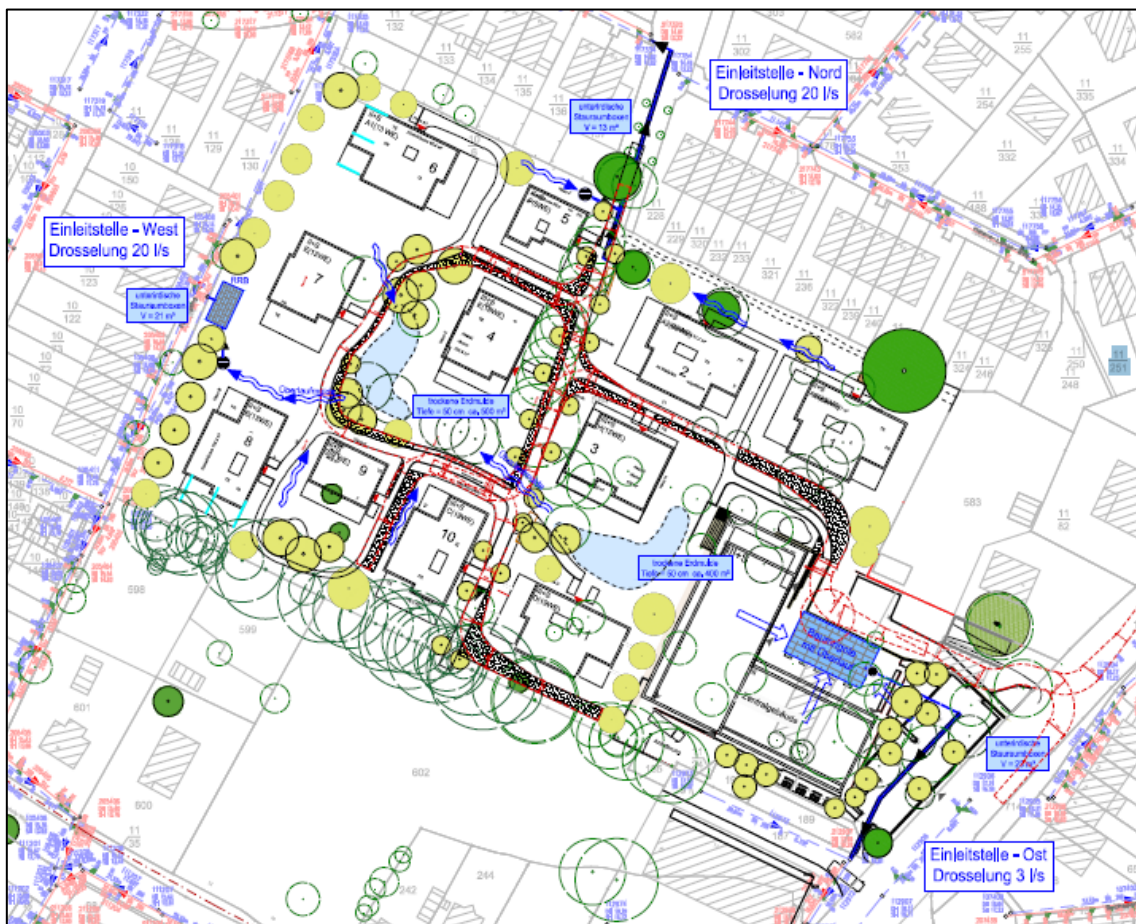
Weitergehende Aussagen können der verkehrlichen Stellungnahme entnommen werden, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

9.2. Technische Infrastruktur

Die Neubebauung innerhalb des Plangebietes kann an vorhandene Leitungen in den umliegenden Straßen insbesondere im Suchsdorfer Weg angeschlossen werden.

Die Ableitung des Regen- und Schmutzwassers soll im Trennsystem erfolgen. Hinsichtlich der Ableitung des Schmutz- und des Regenwassers ist die Ausarbeitung eines Entwässerungskonzeptes erfolgt, das mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgestimmt wurde.

Gemäß eines hydraulischen Gesamtkonzeptes für das gesamte Gemeindegebiet kann von dem Plangebiet eine Gesamtmenge von 80,0 l/s in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Durch die geplante Herstellung von drei unterirdischen Rückhaltbecken mit einer Abflussreduzierung auf 3,0 l/s bzw. 20,0 l/s kann eine Verbesserung und Reduzierung der Belastung der nachfolgenden Vorfluter erreicht werden.



Lageplan zum Regenwasser-Entwässerungskonzept (Ingenieurgesellschaft Siebert und Partner)

Zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Begrünung der Dächer der Hauptgebäude,
- Ableitung des Dachflächenwassers über Mulden,
- Herstellung von zwei Erdmulden mit einer Tiefe von ca. 0,50 m und einer Fläche von 400,0 m² bzw. 500,0 m²,

- Drosselung der Einleitmenge Nord auf 20,0 l/ mit Erstellung eines unterirdischen Rückhaltebeckens mit 13,0 m³ Volumen,
- Drosselung der Einleitmenge West auf 20,0 l/ mit Erstellung eines unterirdischen Rückhaltebeckens mit 21,0 m³ Volumen,
- Drosselung der Einleitmenge Ost auf 3,0 l/ mit Erstellung eines unterirdischen Rückhaltebeckens mit 23,0 m³ Volumen,
- Ableitung des Dachflächenwassers des Zentralgebäudes in eine Baumrigole.

Die Flächen der zwei größeren Erdmulden, die in Teilen auch als Teiche mit einem ständigen Wasserspiegel vorgesehen sind, werden als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Auf die zeichnerische Festsetzung der übrigen Maßnahmen (Baumrigolen und unterirdische Rückhaltebecken) wird verzichtet. Die Umsetzung der Maßnahmen wird insgesamt über den Durchführungsvertrag sichergestellt.

Die Stromversorgung sowie die Versorgung mit Erdgas und Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen Versorgungsnetz der Versorgungsbetriebe Kronshagen (VBK).

Die Löschwasserversorgung im Brandfall wird über Hydranten des vorhandenen Trinkwassernetzes sichergestellt.

Die Versorgungsbetriebe Kronshagen weisen in diesem Zusammenhang auf folgendes hin:

„Stromversorgung:

Eine lokale Infrastruktur zur Versorgung ist derzeit nicht gegeben und muss, je nach tatsächlichem Energiebedarf, erstellt werden. Es werden hierzu eine oder mehrere Transformatorstationen - eingespeist aus einem dort zu erweiternden Mittelspannungsnetz - notwendig werden. Eine rechtzeitige vorhergehende Abstimmung ist für eine Vorplanung dringend geboten (Vorlaufzeit mindestens 1 Jahr!).

Erdgasversorgung / Trinkwasserversorgung:

Aus netzbetrieblicher Sicht liegen derzeit keine Hinderungsgründe zu einer normalen Versorgung vor. Die Hauptversorgungsnetze sind in das Baugebiet hinein zu erweitern. Eine rechtzeitige Abstimmung der Bauherren mit den Netzbetrieben für die Bereitstellung der erforderlichen Netzanschlüsse, wird vorausgesetzt.

Die Versorgungsbetriebe Kronshagen beliefern grundsätzlich nur mit Trinkwasser, weder mit Brauch- noch mit Löschwasser, gestatten jedoch im Brandfall über unsere Hydranten des vorhandenen Trinkwassernetzes Löschwasser entsprechend unseren technisch vorgegebenen Regeln zu entnehmen.

Die Dimensionierung unserer Trinkwasserversorgungsnetze ist auf Grundlage der Trinkwasserverordnung ausgerichtet. Darüberhinausgehende Anforderungen, insbesondere für Brandschutzmaßnahmen, kann die VBK GmbH nicht leisten. Hierzu sind andere geeignete Maßnahmen anzuwenden“

Die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen kann über die Deutsche Telekom erfolgen. Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist hierzu auf folgendes hin:

„Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- *dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen,*
- *dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,*
- *dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,*

- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden: Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 11, Planungsanzeigen, Fackeburger Allee 31b, 23554 Lübeck.“

Die Vodafone Deutschland GmbH weist auf folgendes hin:

„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRB-N.Hamburg@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städte-baulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.“

Die Wärmeversorgung des Gebietes soll über ein Nahwärmenetz erfolgen, dass von den Versorgungsbetrieben Kronshagen betrieben werden soll. Die VBK übernimmt auf Wunsch die Bereitstellung und Lieferung von Wärme und Wärmeanlagen. Hierzu bedarf es jedoch konkreter Anfragen und Abstimmungen.

Die Abfallbeseitigung wird zentral über den Kreis Rendsburg-Eckernförde geregelt. Die Abfälle werden im Auftrag des Kreises von einem privaten Unternehmen abgeholt.

Weitere Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden im weiteren Verfahrensablauf in die Planung aufgenommen.

10. **KOSTEN**

Der Gemeinde Kronshagen entstehen durch die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes keine Kosten.

Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden, um die Übernahme sämtlicher Planungskosten durch den Vorhabenträger zu vereinbaren.

11. **SONSTIGE MAßNAHMEN UND HINWEISE**

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann.

Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt.

Die untere Wasserbehörde, Gewässeraufsicht des Kreises Rendsburg-Eckernförde weist auf folgendes hin:

„Im Falle von temporären Grundwasserhaltungen zum Bau eines Hauses, Kellergeschosses usw. muss vorab ein Antrag auf Erlaubnis zur Grundwasserabsenkung bei der unteren Wasserbehörde gestellt werden.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.“

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde weist auf folgendes hin:

„Vor der Bauausführung ist ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen, d.h. welcher Boden in welchem Bauabschnitt anfällt und wie damit konkret umgegangen werden soll (maßgeblicher Grundsatz Verwertung vor Beseitigung). Das Konzept ist vor Baubeginn der zuständigen UBB vorzulegen.

Als Grundlage muss im Vorfeld, entsprechend der Empfehlung des Gutachtens des Ingenieurbüros IGB in Kapitel 11.5., eine Deklarationsanalytik der Aushubböden erfolgen (alternativ Lagerung des Bodens vor Ort in Halden, anschließend Beprobung und Analytik), nur so können Verzögerungen im Bauablauf vermieden werden.

Die Untersuchungen sind in Abstimmung mit der UBB zu planen.

Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (u.a. §202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Das Grundstück ist im Boden- und Altlastenkataster als (jetzt ehemaliger) Standort einer Gärtnerei/Gartenmarktes erfasst. Für den überplanten Bereich wurde durch das Büro IGB Ingenieurgesellschaft Kiel ein geotechnisches Gutachten mit orientierender Schadstoffuntersuchung erstellt. Im Ergebnis wurden außer erhöhten TOC-Gehalten im Bereich der Auffüllungen keine Belastungen des Bodens festgestellt.

Die aufgrund der Vornutzung durchgeführten Untersuchungen der Böden und des Grundwassers auf Pestizide waren alle unauffällig. Ein Altlastenverdacht konnte somit ausgeräumt werden.

Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.“

12. INHALTE DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGES

Die für die Planung maßgebenden Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages sind in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung bereits teilweise ausgeführt worden.

Stichwortartig zusammengefasst sollen in den Durchführungsvertrag als Regelungsinhalte aufgenommen werden:

- die allgemeine Zielsetzung der Planung (Präambel),
- der Gegenstand des Vertrages (§ 1),
- die Bestimmung der Bestandteile des Vertrages (§ 2),
- die Beschreibung des Planvorhabens sowie die Bauleitplanung (§ 3),
- die Durchführungsverpflichtung mit der Bestimmung entsprechender Fristen (§ 4),
- der Nachweis der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit (§ 5),
- die Verkehrsanbindung sowie weitere Baumaßnahmen (§ 6),
- die Baudurchführung und Fertigstellung (§ 7),
- die Haftung, Verkehrssicherung, Gewährleistung, Abnahme und Übernahme der Erschließungsanlagen (§ 8),
- die Ver- und Entsorgung des Bauvorhabens (§ 9),
- die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Maßnahmen des Immissionsschutzes (§ 10),
- die Sicherheitsleistungen seitens des Vorhabenträgers (§ 11),
- die Kostentragung (§ 12),
- die Haftung und die Rechtsnachfolge (§ 13),

- das Wirksamwerden des Vertrages (§ 14) sowie
- Regelungen zu Vertragsänderungen, Rücktrittsrechten, Vollzugsvollmachten (§§ 15 bis 17) und
- die Schlussbestimmungen (§ 18).

Über den Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger alle anfallenden Kosten der Planung und Plandurchführung insbesondere auch auf öffentlichen Flächen zu übernehmen.

13. UMWELTBERICHT (GESONDERTER TEIL)

Das Kapitel 13 umfasst den Umweltbericht, der durch das Büro Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH, Kiel erarbeitet wurde. Zur besseren Lesbarkeit ist der Umweltbericht als Dokument mit eigenem Inhaltsverzeichnis Bestandteil der Begründung.

Kronshagen, den

.....
- Der Bürgermeister -