

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

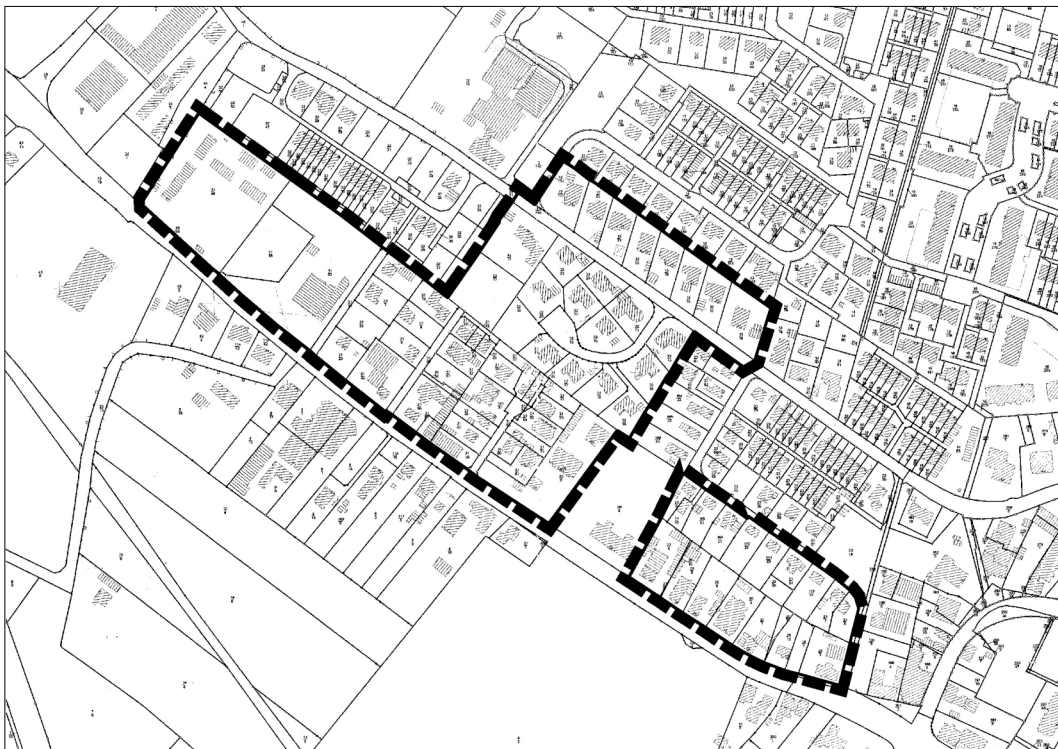
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

---

## **Bebauungsplan Nr. 3 „Hogfeld“ 17. Änderung der Stadt Kaltenkirchen**

für das Gebiet:

nördlich der Kieler Straße, östlich des Kamper Stieges, südlich des Kamper Weges  
mit Ausnahme des Grundstückes Kieler Str. 24 (Teilbereiche 1 + 2)



30. Oktober 2007

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

Der Bebauungsplan Nr. 3, 17. Änderung ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am ..... 2007 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3 und 4 BauGB). Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes muss eine zusammenfassende Erklärung erstellt werden, die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange,
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- geprüften Planungsalternativen enthält.

### **Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet liegt an der Ausfallstraße zur Autobahn-Anschlussstelle an die A7 in attraktiver Lage unter anderem für zentrumsschädliche Einzelhandelsbetriebe. Der aus dem Jahr 1965 bestehende Bebauungsplan bot für die Steuerung des Einzelhandels nur unzureichende Möglichkeiten, so dass die Aufstellung einer B-Plan-Änderung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich wurde.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden für den Änderungsbereich folgende wesentliche Ziele verfolgt und entsprechende Festsetzungen getroffen:

- Schutz und Stärkung der Innenstadt in seiner Funktion als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort durch Einschränkung der zulässigen Sortimente.
- Verhinderung von großflächigem Einzelhandel durch Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), da dieser nach der alten, für den bisherigen B-Plan gültigen BauNVO, in Mischgebieten zulässig war.
- Verhinderung von Vergnügungsstätten
- Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur, d.h. Mischnutzung in dem an die Kieler Straße angrenzenden Bereich, Wohnnutzung im rückwärtigem Bereich durch Anpassung an die aktuelle BauNVO 1990.
- Gestalterische Festsetzung für die Wohngebiete (WA-Festsetzungen) zum Schutz des Ortsbildes.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Nach Festlegung des Untersuchungsraumes wurde im Rahmen der Umweltprüfung festgestellt, dass keine neuen Fachgutachten zur Beurteilung der Umweltbelange erforderlich sind.

Zur Beurteilung der Beeinträchtigungen und erforderlichen Schutzmaßnahmen, die sich durch den erheblichen Kfz-Verkehr auf der Kieler Straße ergeben, wurde ein Immissions-Gutachten zum parallel aufgestellten B-Plan Nr. 69 „Im Grunde“ herangezogen, der sich gegenüber des Plangeltungsbereiches der 17. Änderung B-Plan Nr. 3 befindet.

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft im Rahmen der Umweltprüfung wurde ein Fachplaner hinzugezogen, der die erforderlichen Informationen zusammengetragen und in den Umweltbericht eingearbeitet hat. Ein gesondertes Fach-

gutachten war aufgrund der Planung im Bestand nicht erforderlich.

Im Plangebiet befinden bzw. befanden sich einige Altlastenverdachtsstandorte, für die dieser Verdacht jedoch entkräftet werden konnte. Aufgrund der anhaltenden Nutzungen auf drei Grundstücken, verbleiben diese jedoch im Prüfverzeichnis der Unteren Bodenschutzbehörde Segeberg.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind, da mit der angestrebten Planung keine zusätzlichen Flächenversiegelungen und Bebauungen verbunden sind und sich bezüglich der Art der Nutzung lediglich Änderungen des zulässigen Einzelhandels ergeben. Eine bereits bisher festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird in die Änderung übernommen. Die erforderlichen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen sind getroffen. Positive Auswirkungen ergeben sich aus der Festsetzung Ortsbild prägender Bäume zur Erhaltung.

Da sich aus der angestrebten Planung keine Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben, sind keine von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich erforderlich.

## Verfahrensablauf

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 BauGB)**

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden vom 31.03. bis 02.05.2006 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, mit Schreiben vom 27.03.2006 auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand mit Schreiben vom 21.08.2006 in der Zeit vom 08.09. bis 09.10.2006 statt. Da sich nach der Auslegung Änderungen von Planinhalten (ohne wesentliche Auswirkungen auf die Umweltbelange) ergeben haben, wurde eine erneute Auslegung nach § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 24.07. – 24.08.2007 durchgeführt, von der die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.07.2007 benachrichtigt wurden. Umweltrelevante Stellungnahmen der Angeschriebenen wurden daraufhin nicht abgegeben.

<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) und der Nachbargemeinden nach § 2 BauGB</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>
[Kreis Segeberg] Brandschutz: Es wird darauf hingewiesen, dass die Stichwege Schümannweg, Zum Hogfeld und Langstück für die Aufstellung und Bedienung eines Feuerwehrfahrzeuges zu schmal sind.	Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Breite von 6 m ist verblieben, da das Gebiet bereits fast vollständig bebaut ist. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass bei zukünftigen Bauanträgen Bewegungsflächen gem. DIN14090 auf den Privatgrundstücken nachzuweisen sind.

<p><b>Räumliche Planung und Entwicklung:</b> Es wird bezüglich der textlichen Festsetzungen zu dem zulässigen Einzelhandels-Sortiment (Ziffer 1.1 und 1.2), die auf Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO getroffen wurden, und mit denen die ansonsten in Mischgebieten allgemein zulässigem Nutzungen eingeschränkt werden, auf einige Rechtsprechungen hingewiesen. Danach müssen derartige Differenzierungen bzw. Einschränkungen bestimmte Anlagentypen erfassen. Der Kreis bittet um Beachtung und ggf. Überarbeitung der Festsetzungen bzw. der Begründung.</p> <p><b>Naturschutz:</b> Es wird darauf hingewiesen, dass erhebliche Auswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB nicht zu erwarten sind und die Belange daher nicht vertiefend im Umweltbericht aufbereitet werden müssen.</p> <p><b>Archäologischer Denkmalschutz:</b> Nicht berührt. Hinweis, dass erhebliche Auswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB nicht zu erwarten sind und die Belange daher nicht vertiefend im Umweltbericht aufbereitet werden müssen</p> <p><b>Altstandortverdachtsflächen:</b> Es wird auf verschiedenen Altstandortverdachtsflächen hingewiesen, die im Prüfverzeichnis der Unteren Bodenschutzbehörde Segeberg registriert sind bzw. waren. Der Altlastenverdacht konnte für alle Flächen bereits entkräftet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Festsetzungen wurden nicht verändert, die Begründung wurde verdeutlicht.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Hinweise wurden in die Begründung (Umweltbericht) aufgenommen.</p>
<p>[Südholstein Verkehrsservicegesell. mbH SVG] Es wird die Aufnahme ergänzender Informationen zum Öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung vorgeschlagen.</p>	<p>Wurde nicht berücksichtigt, da die Inhalte nicht B-Plan-relevant sind.</p>
<p>[Industrie- und Handelskammer Lübeck] Es wird darauf hingewiesen, dass die ansässigen Betriebe nicht beeinträchtigt werden dürfen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Belange der ansässigen Betriebe werden berücksichtigt.</p>
<p>[Stadtwerte Kaltenkirchen] Hinweis, dass der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und die Löschwasserversorgung aus dem Wasserversorgungs-Netz erfolgen kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>[Handwerkskammer] Hinweis, dass bei Beeinträchtigungen von Handwerksbetrieben Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung der Betriebe erwartet wird.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Belange des Handwerks werden berücksichtigt.</p>
<p>[Landesbetrieb Straßenbau u. Verkehr SH (LSV)] Hinweis, dass Veränderungen an der Landesstraße 320 mit dem LSV abzustimmen sind und für den Straßenbulasträger (Land) keine zusätzlichen Kosten entstehen dürfen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Veränderungen an der L 320 sind nicht geplant.</p>
<p>[Innenministerium SH, Landesplanung] Der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente wird raumordnerisch begrüßt. Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)</b>	
[Kreis Segeberg] Brandschutz: Hinweis auf einen Satzbaufehler in der Begründung.	Der Fehler wurde behoben.
[Südholstein Verkehrsservicegesell. mbH SVG] Es wird die Aufnahme ergänzender Informationen zum Öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung vorgeschlagen.	Wurde nicht berücksichtigt, da die Inhalte nicht B-Plan-relevant sind.
[Industrie- und Handelskammer Lübeck] Es wird darauf hingewiesen, dass die ansässigen Betriebe nicht beeinträchtigt werden dürfen.	Kenntnisnahme. Die Belange der ansässigen Betriebe werden berücksichtigt.
[Handwerkskammer] Hinweis, dass bei Beeinträchtigungen von Handwerksbetrieben Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung der Betriebe erwartet wird.	Kenntnisnahme. Die Belange des Handwerks werden berücksichtigt.
[Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr SH (LSV)] Hinweis, dass Veränderungen an der Landesstraße 320 mit dem LSV abzustimmen sind und für den Straßenbaulasträger (Land) keine zusätzlichen Kosten entstehen dürfen.	Kenntnisnahme. Veränderungen an der L 320 sind nicht geplant.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Zur Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand eine Auslegung gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 31.03. bis 02.05.2006 statt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB fand vom 08.09. bis 09.10.2006 die öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt.

Da sich nach der Auslegung Änderungen von Planinhalten (ohne wesentliche Auswirkungen auf die Umweltbelange) ergeben haben, wurde eine erneute Auslegung nach § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 24.07. bis 24.08.2007 durchgeführt. Anregungen der Öffentlichkeit wurden nicht geäußert.

<b>Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>
[Eigentümer Kieler Straße 42] Die Eigentümerin des Grundstücks (ehemalige Firma Eisen-Schnabel) gibt eine Stellungnahme in Form eines Vorentwurfes für eine Klagebegründung beim Verwaltungsgericht ab. Hierin wird insbesondere geltend gemacht, dass eine beantragte Einzelhandelsnutzung mit einem Umfang von 2.130 qm Verkaufsfläche zulässig sei, auch trotz der erlassenen Veränderungssperre. Die Festsetzungen zur Einschränkung des zulässigen Einzelhandels werden als nicht erforderlich und angesichts von Planungen bezüglich des Einzelhandels an anderen Stellen der Stadt sowie der geplanten	Den Aussagen wird seitens der Stadt widersprochen.  Der in der Stellungnahme dargelegten Argumentation wird nicht gefolgt. Die Stadt hält zum Schutz der Innenstadt und deren Funktionen an dem Ziel und der entsprechenden Planung fest,

ten Entwicklung Kaltenkirchens zu einem Mittelzentrum als nicht stichhaltig angesehen.	dass sich im Plangebiet nur Einzelhandelsbetriebe ansiedeln sollen, die keine Innenstadtrelevanz haben. Die Festsetzungen sind aus Sicht der Stadt angemessen.
<b>Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB</b>	
<b>Stellungnahmen</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>
<p>[Eigentümer Kieler Straße 36-38]</p> <p>Es wird eine erhebliche Wertminderung durch Sortiments- und Flächenbeschränkungen im B-Plan gesehen.</p> <p>Ein Ausbau der Straßen Zum Hogfeld und Schümannweg wird als überflüssig angesehen,.</p>	<p>Es erfolgt keine Veränderung der Festsetzungen. Die öffentlichen und privaten Belange sind untereinander abgewogen worden.</p> <p>Es erfolgt keine Veränderung der Festsetzungen. Die Festsetzung bezieht sich lediglich auf das bereits vorhandene Flurstück für die öffentliche Verkehrsfläche.</p>
<p>[23 Anwohner Straßen Am Hogfeld und Schümannweg]</p> <p>Eine Straßenverbreiterung wird als nicht notwendig erachtet.</p> <p>Es wird um Auskunft bezüglich der Bebauung gebeten.</p> <p>Es wird um detaillierte Bekanntmachung des Bebauungsplanes gebeten.</p> <p>Hinweis, dass die Anlieger keine Kosten oder Folgekosten in Zusammenhang mit Baumaßnahmen der Straßen tragen.</p> <p>Wunsch einer Ortsbegehung vor Beschlussfassung.</p>	<p>Es erfolgt keine Veränderung der Festsetzungen. Die Festsetzung bezieht sich lediglich auf das bereits vorhandene Flurstück für die öffentliche Verkehrsfläche. Der Ausbau der Straße ist nicht Gegenstand des B-Plan-Verfahrens</p> <p>Kenntnisnahme. Der mögliche Rahmen für die Bebauung ist im B-Plan festgesetzt.</p> <p>Ist bereits bzw. wird im Rahmen der gesetzlichen Erfordernisse erfolgen (öffentliche Auslegung, Einsichtnahme nach Inkrafttreten des B-Planes).</p> <p>Kenntnisnahme. Ist nicht Gegenstand des B-Plan-Verfahrens.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

**Planungsalternativen**

Da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, besteht, bezogen auf den **Standort**, keine anderweitige Planungsmöglichkeit.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes ergibt sich im Wesentlichen aus den Festsetzungen bezüglich des zulässigen Einzelhandels, dem baulichen Bestand sowie dem bereits vorhandenem Bebauungsplan. Bezogen auf den **Planinhalt** gibt es zu diesen Änderungen keine tragbare Alternative.

.....  
Datum

.....  
Unterschrift