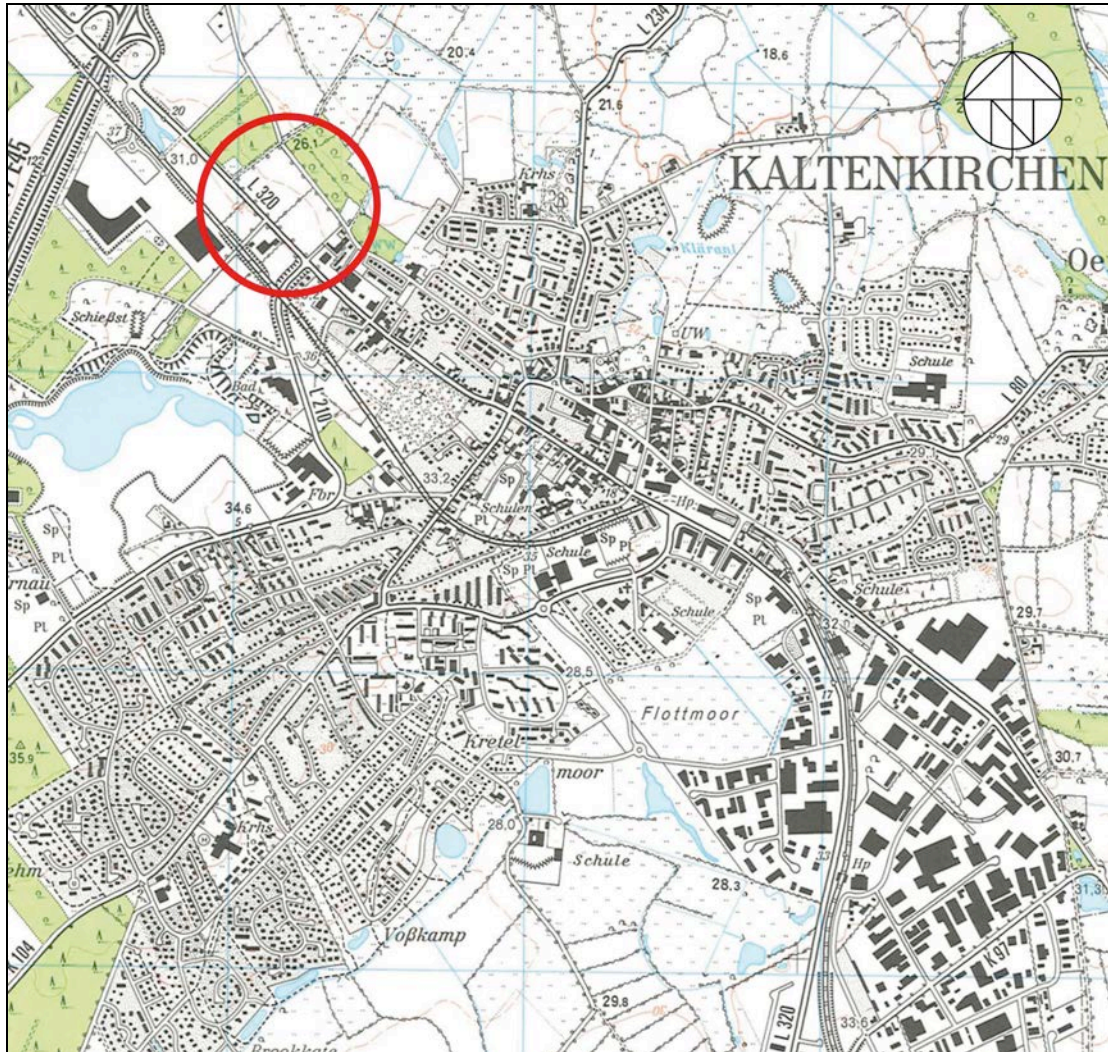


**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**  
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

---

**Bebauungsplan Nr. 75 „Camp“  
der Stadt Kaltenkirchen**

für den Bereich  
nördlich der Kieler Straße (L320) und südlich des Kamper Weges (GIK 143)



**Mai 2013**

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Baum • Schwormstede GbR  
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

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

Der Bebauungsplan Nr. 75 „Camp“ ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 28.05.2013 wirksam geworden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Umweltprüfung sowie die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3 und 4 BauGB). Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

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

## **Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein konkretes Interesse zur Ansiedlung eines Baumarktes gewesen, der als großflächiger Einzelhandel einzustufen ist, sowie die Absicht ein Gewerbegebiet für kleinteilige Betriebe zu entwickeln. Der Baumarkt ist bereits in der Stadt Kaltenkirchen ansässig und plant mit der Verlagerung eine Vergrößerung und Modernisierung vorzunehmen.

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 75 „Camp“ und der parallel durchgeführten 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der konkret geplanten Nutzungen geschaffen werden. Wesentliche im Rahmen der Aufstellung zu berücksichtigende Ziele waren der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche/der Innenstadt, die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf potentielle Lärmbelastungen, Gestaltung der Ortseingangssituation, Sicherung der späteren Erschließung der nordwestlich des Plangebietes in der Nachbargemeinde Nützen geplanten Gewerbeflächen sowie der südlich des Plangebiets liegenden Flächen zwischen Kieler Straße (L 320) und AKN-Trasse.

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für den Bebauungsplan Nr. 75 wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Hierbei ist eine Erfassung und Beurteilung des Umweltzustandes und eine Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zum Bebauungsplan Nr. 75 „Camp“ und zu der parallel aufgestellten 11. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Biotoptypenkartierung, eine faunistische Potenzialanalyse und zum Bebauungsplan ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag sowie eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Gemäß den Ergebnissen des Umweltberichtes werden durch den Bebauungsplan Nr. 75 zusammengefasst folgende Eingriffe vorbereitet:

- Funktionsminderung gesetzlich geschützter Biotope (Knicks)
- Änderung der Nutzung der heute unversiegelten Bereiche/ großflächige Versiegelung
- Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen für die Gebäude bzw. die Grundstücksentwässerung

- Beseitigung vorhandener Lebensräume und Landschaftselemente, wie z. B. der Knicks und Straßenbäume
- Veränderung des Landschaftsbildes
- Veränderung des Kleinklimas
- Veränderungen des Wasserhaushaltes

Die Eingriffe lassen sich zur Erreichung des Planungsziels nicht vermeiden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen sowie zum Ausgleich berücksichtigt, die sich wie folgt zusammenfassen lassen:

Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser wurden durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl als maximaler Grad der Versiegelung begrenzt.

Die festgesetzte Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers auf den Grundstücken reduziert die Beeinträchtigungen auf den natürlichen Wasserhaushalt. Das übrige Oberflächenwasser wird über eine Regenrückhaltung nördlich des Plangebietes in den Vorflutgraben abgeführt. Eine naturnahe Gestaltung des geplanten Regenrückhaltebeckens trägt dazu bei, es in die Umgebung zu integrieren und geeignete Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen zu schaffen.

Der junge Laubwald nordöstlich des Kamper Weges wird gemäß § 24 LWaldG durch einen 25 m breiten Waldschutzstreifen und zusätzlich durch den Erhalt des Redders am Kamper Weg geschützt. Der dem Geltungsbereich zugewandte Knick (Teil des Redders) wird zudem durch Ausweisung eines 10 m breiten Schutzstreifens, der mit einem Zaun gegenüber der angrenzenden Nutzfläche abgetrennt wird, gegenüber Beeinträchtigungen aus der Bebauung geschützt.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild trägt neben dem Erhalt des nordöstlichen Knicks die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 12 m sowie die Anpflanzung von Bäumen entlang der Straßen (Kieler Straße und neue Straße im Nordwesten) und auf den Baugrundstücken sowie Festsetzungen zur Fassadenbegründung bei.

Die Minimierung der Belastung von Wohnnutzungen durch Lärm erfolgt durch Kontingentfestsetzungen für das Gewerbegebiet, durch die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Zum Ausgleich der nach Minimierung verbleibenden, nicht vermeidbaren Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften bzw. Knicks und das Landschaftsbild werden Ausgleichsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen festgesetzt, die an der Alvesloher Straße und in der Schirnauniederung liegen.

### **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 14.09.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 07.12.2012 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Unterrichtung über die voraussichtli-

chen Auswirkungen des Planes gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine Auslegung in der Zeit vom 18.09.2012 bis 18.10.2012 erfolgt. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 18.12.2012 bis 18.01.2013 statt.

Im Rahmen der o.g. Beteiligungen wurden von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie von Seiten der Öffentlichkeit Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweise abgegeben. Von den Nachbargemeinden erfolgen keine Anregungen und Hinweise. Die wesentlichen Anregungen und Hinweise der abgegebenen Stellungnahmen und deren Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

### **Oberflächenentwässerung**

Zur Entlastung der Vorflut und vor dem Hintergrund, dass die Bodenverhältnisse im Plangebiet eine Versickerung zulassen, wurde eine verbindliche Festlegung zur Versickerung des Dachflächenwassers im Rahmen des Bebauungsplanes und ein Nachweis zur Oberflächenwasserabführung gefordert. Von Seiten eines landwirtschaftlichen Betriebes wurde zudem um einen vollständigen Verzicht auf die Einleitung von Oberflächenwasser in das als Vorflut dienende Grabensystem gebeten.

Die Anregungen wurden insofern berücksichtigt, dass zu dem Bebauungsplan Nr. 75 ein Entwässerungskonzept mit einem Nachweis zur Oberflächenwasserabführung erstellt und im Bebauungsplan die Versickerung des Dachflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken festgesetzt wurde. Eine Versickerung des auf den Verkehrs- und Hofflächen anfallenden Wassers ist aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht möglich.

### **Naturschutz: Knicks und Artenschutz sowie Bodenschutz**

Von Seiten des Kreises wurde auf die Bedeutung der Knicks insbesondere im Hinblick auf den Fledermausschutz hingewiesen. Mögliche Auswirkungen der Knickbeseitigungen auf Fledermäuse und der Erhalt von Knicks sollte geprüft werden sowie Schutzmaßnahmen, insbesondere bzgl. der Außenbeleuchtung, genau festgelegt werden. Zudem wurde auf das Erfordernis zur Beachtung der Belange des Bodenschutzes, insbesondere die des vorsorgenden Bodenschutzes, hingewiesen.

An der Überplanung der Knicks mit Ausnahme des nordöstlichen Knicks als Teil des Redders am Kamper Weg wurde festgehalten, da das Planungsziel sonst nicht erreichbar gewesen wäre. Die lokalen Verbundlinien insbesondere für Fledermäuse – als Leitbahnen im übergeordneten Verbund - bleiben jedoch dadurch erhalten, dass im Bebauungsplan Baumreihen zur Anpflanzung festgesetzt werden. Detaillierte Maßnahmen zum Fledermausschutz wurden gemäß dem Gebot der planerischen Zurückhaltung und vor dem Hintergrund, dass sachgerechte Lösungen außerhalb des Bebauungsplans möglich sind, im Bebauungsplan nicht festgelegt und hierfür auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen.

Die Belange des Bodenschutzes wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Inhalte des Umweltberichtes/ landschaftsplanerischen Fachbeitrages orientieren sich an dem vom Kreis Segeberg hierfür genannten Leitfaden.

## **Einzelhandels- und Gewerbeflächensteuerung**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat sich die Landesplanung Schleswig-Holstein zu der Planung insbesondere hinsichtlich der Einzelhandelssteuerung geäußert. Neben der Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche für den Bau- und Gartenfachmarkt und der Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente wurde auf Zusammenhänge mit den Planungen für den benachbarten Standort der Firma Dodenhof und die Notwendigkeit zur Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf den Kaltenkirchener Einzelhandelsstandort Ohland-Center hingewiesen. Zudem wurde für das geplante Gewerbegebiet ein weitgehender Ausschluss des Einzelhandels und eine Begründung bezüglich der Planung einer Einzelhandelsnutzung „Baumarkt“ an einem autobahnnahen und damit potentiellen Standort für verkehrs- und flächenintensive Gewerbebetriebe gefordert. Die von der Landesplanung angesprochenen Themenfelder Ohland-Center, Dodenhof und potentieller, autobahnnaher Gewerbebestandort wurde auch von der Industrie- und Handelskammer zu Lübeck angesprochen und deren Berücksichtigung als wichtig erachtet. Ein ortsansässiger Handelsbetrieb hat zudem darum gebeten, die Sortimentgruppe Fahrräder und Zubehör für den geplanten Baumarkt gänzlich auszuschließen.

Die Anregungen wurden im Wesentlichen berücksichtigt. Zu dem Bebauungsplan Nr. 75 wurde zur Beurteilung möglicher Auswirkungen der Planung und Entwicklung von Steuerungsmaßnahmen ein Einzelhandelsgutachten erstellt. Wesentliches Ziel war dabei der Schutz der Kaltenkirchener Innenstadt. Die in dem Gutachten getroffenen Empfehlungen zur Steuerung der Randsortimente wurden weitestgehend in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Aussagen zu den voraussichtlichen Auswirkungen auf das Ohland-Center und die dortigen Entwicklungsbestrebungen sowie eine Begründung für die Inanspruchnahme einer autobahnnahen Fläche für einen Bau- und Gartenfachmarkt wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Mögliche Zusammenhänge oder Auswirkungen auf Planungen für den Bereich Dodenhof betreffen die Verfahren dazu. Für das Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 75 wurden Einzelhandelsnutzungen weitgehend ausgeschlossen, indem sie auf den Verkauf von Produkten dort ansässiger Produktions- und Handwerksbetriebe beschränkt wurden.

Die Sortimentsgruppe Fahrräder und Zubehör ist mit der gemäß Einzelhandelsgutachten empfohlenen Verkaufsflächenbeschränkung weiterhin zulässig. Für einen vollständigen Ausschluss besteht kein städtebaulich begründetes Schutzgebot.

## **Erschließung**

Von Seitens des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein wurden bezüglich der Kieler Straße (L320) darauf hingewiesen, dass keine direkten Zufahrten/Zugänge erlaubt sind, das gewählte Erschließungskonzept mit einem neuen Knoten bei gleichzeitiger Nutzung des vorhandenen Knotens L 320/ Norderstraße / Kamper Weg zu begründen ist, die Baumaßnahmen vor deren Umsetzung mit dem Landesbetrieb Straßenbau abzustimmen sind und eine verkehrstechnische Untersuchung zu erstellen ist. Zudem wurden weitere Aspekte genannt, die im Rahmen der späteren Erschließungsplanung zu beachten sind.

Die vorgetragenen Hinweise und Anregungen betreffen zu einem Großteil die spätere Genehmigungsplanung für die geplante Straßenbaumaßnahme sowie begleitende Vereinbarungen und die spätere Straßenunterhaltung. Soweit sie die Aufstellung des Bebauungsplanes betreffen (Ausschluss von Zufahrten und Zugänge zur L 320 und Erläuterung des Erschließungskonzeptes) wurden sie in dem Bebauungsplan berücksichtigt.

Von Seiten der Stadtwerke Kaltenkirchen und dem Netzbetreiber Schleswig-Holstein Netz AG wurde auf einen erforderlichen Mittelspannungs-Stationsplatz hingewiesen.

In dem Bebauungsplan wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, auf der ein Abwasserpumpwerk und eine Stromstation untergebracht werden kann. Grundsätzlich ist im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit den betroffenen Grundeigentümern jedoch auch ein anderer Standort für eine Mittelspannungsstation denkbar.

Die Tennet TSO GmbH hat auf eine Planungsoption für eine 380 kv-Leitung angrenzend an den Plangeltungsbereich hingewiesen.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan Nr. 75 bestehen nicht.

### **Sonstige städtebauliche und gestalterische Festsetzungen**

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden ergänzende Festsetzungsvorschläge unterbreitet und Hinweise bzw. Fragen zu weiteren Planungsinhalten geäußert.

Die vorgeschlagene geringe Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet ist erfolgt, da ihr keine städtebaulichen oder nachbarlichen Gründe entgegenstehen. Die vorgeschlagene Erhöhung der maximal zulässigen Fläche für Werbeanlagen an der südöstlichen und südwestlichen Fassade des zukünftigen Bau- und Gartenfachmarktes wurde aus stadtgestalterischen Gründen nicht gefolgt. Die vorgeschlagene Festsetzung bzgl. der Zulässigkeit von Stellplätzen wurde zur Klarstellung redaktionell ergänzt. Ein Hinweis auf eine fehlerhafte Kostenberechnung wurde beachtet und die Unterlagen korrigiert. Die weiteren Hinweise wurden geprüft, ohne dass sich hieraus Änderungen für den Bebauungsplan ergeben haben.

Der Kreis Segeberg hat um eine Präzisierung der Bezeichnung bzw. Zweckbestimmung des Sondergebiets gebeten und eine ergänzende Festsetzung bzgl. der Zulässigkeit von Stellplätzen im Sondergebiet empfohlen.

Den Hinweisen wurde gefolgt und zur Klarstellung die Bezeichnung bzw. Zweckbestimmung des Sondergebiets an die zulässigen Nutzungen genauer angepasst und eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen aufgenommen.

### **Sonstige Hinweise**

Neben den vorgenannten Themen erfolgten Hinweise zur Anbindung an den Kamper Weg (GIK 123), auf potentielle Kampfmittel, den einzuhaltenden reduzierten Waldabstand von 25 m zu dem nordöstlich angrenzendem Wald sowie sonstige allgemeine Hinweise von Verkehrsbetrieben und Versorgungsunternehmen. Bezüglich des Lärmschut-

zes wurde die Übernahme der in dem lärmtechnischen Gutachten empfohlenen Festsetzungen gefordert.

Die empfohlenen Lärmschutzfestsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen und der Waldschutzstreifen nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die übrigen Hinweise wurden soweit als notwendig oder sinnvoll erachtet in die Begründung aufgenommen.

### **Planungsalternativen**

Bezogen auf die Lage des Standortes wurden alternative Planungsmöglichkeiten bezüglich der Ausweisung einer Sondergebietsnutzung „Baumarkt“ im Rahmen der parallel zum Bebauungsplan Nr. 75 aufgestellten 11. Änderung des Flächennutzungsplanes geprüft, auf die hiermit verwiesen wird.

Bezogen auf den Planungsinhalt sind Alternativen hinsichtlich der Festsetzungen zu Grundflächenzahlen und der Erhaltungsmöglichkeiten für die Knicks zu prüfen. Das Ziel der Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandelbetriebs mit den entsprechenden Flächenbedarfen ist aber mit geringeren Eingriffen nicht zu erreichen. Zur Bewältigung der Eingriffsfolgen wurde ein Ausgleichskonzept erarbeitet.

.....  
Datum

.....  
(Hanno Krause)  
Bürgermeister