

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“ der Stadt Kaltenkirchen

1 Anlass und Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“

Die Stadt Kaltenkirchen beabsichtigt im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“ den Einzelhandelsstandort „Ohland“ zu revitalisieren sowie angebotsseitig und auch städtebaulich weiterzuentwickeln.

Die städtebauliche Neuordnung beinhaltet Teile der vorhandenen Gebäudesubstanz abzureißen und durch Neubauten an geeigneter Stelle zu ersetzen. Außerdem sollen bestehende Marktgebäude entsprechend den heutigen Kundenanforderungen erweitert bzw. umstrukturiert werden, um damit die Wettbewerbsfähigkeit zu erhöhen und Arbeitsplätze nachhaltig zu sichern. Darüber hinaus wird der Verbesserung der Verkehrserschließung des Einzelhandelsstandortes eine tragende Rolle zugesprochen.

Das „Ohland-Center“ dient bereits heute mit Fachmarktzentrum und benachbartem SB-Warenhaus als bedeutender Einzelhandelsstandort in der Stadt Kaltenkirchen. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ohland“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der städtebaulichen Konzeption eines Einkaufszentrums mit großflächigen Einzelhandelseinrichtungen und ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen geschaffen werden. Gleichzeitig gilt es, die Sortimentsfestsetzungen unter Beachtung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Kaltenkirchen sowie der Nachbargemeinden auf die vorgesehene Planung abzustimmen. Das gesamte Plangebiet wird vom Kisdorfer Weg erschlossen, der im Sinne einer besseren Verkehrsabwicklung des Kunden- und Anlieferverkehrs durch einen neuen LSA-Knotenpunkt ergänzt werden soll.

2 Kurzdarstellung der Inhalte der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ohland“

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes zu schaffen, wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „SO – Einkaufszentrum Ohland-Park“ festgesetzt, welches der Unterbringung eines Einkaufszentrums dient. Zulässig sind im Rahmen dieser Zweckbestimmung auch Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen und Autowaschanlagen als Bestandteile des Einkaufszentrums.

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird auf 18.000 m² begrenzt, davon dürfen maximal 13.000 m² Verkaufsfläche auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Kaltenkirchener Sortimentsliste entfallen.

Für den Einzelhandelsstandort am Kisdorfer Weg wird wie bereits im Bestand die Ansiedlung unterschiedlicher Fachmärkte angestrebt. Das „Ohland-Center“ soll auch weiterhin als Ergänzungsstandort zum innerstädtischen Einzelhandel fungieren. Gleichzeitig wird die Entwicklung eines Einkaufszentrums beabsichtigt, welches ein aufeinander abgestimmtes Warensortiment offenbart. Vorgesehen sind ein SB-Warenhaus, ein Lebensmittelmarkt, Einzelhandelsbetriebe für Elektroartikel, Drogerie- und Kosmetikartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Sport- und Freizeitartikel/ Spiel- und Bastelartikel und Lederwaren/Schuhe sowie ein Tankstellenshop. Den aufgeführten Betriebsformen / Sortimenten werden gemäß Verträglichkeitsanalyse entsprechende Verkaufsflächenobergrenzen zugewiesen.

Im Weiteren werden zum Schutz des kleinteiligen innerstädtischen Einzelhandels von Kaltenkirchen Festsetzungen zur zulässigen Verkaufsfläche um Mindestgrößen für Verkaufsflächen von Fachmärkten sowie um die Beschränkung der zulässigen Verkaufsflächen für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten hinsichtlich ihrer zentren- und nahversor-

gungsrelevante Randsortimente ergänzt.

Um eine weitestgehend flexible Grundstücksnutzung zu ermöglichen, werden im Sondergebiet zwei großzügige Baufenster vorgesehen, innerhalb welcher sich die Bebauung dem Bedarf entsprechend verteilen kann. Städtebaulich Gründe zur weiteren Differenzierung der Baufelder bestehen angesichts des gewerblich geprägten Umfelds nicht. Zu in den Randbereichen gelegenen Gehölzflächen sowie zu Leitungs- und Erschließungstrassen verläuft die Baugrenze mit einem entsprechendem Abstand. Zusätzlich wird die Möglichkeit eingeräumt, Nebenanlagen die dem Betrieb eines Einkaufszentrums dienen (Versorgungsanlagen, Fahnenmasten, etc.) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorzusehen.

Die Grundflächenzahl für das Sondergebiet wird aufgrund des bestehenden, gebietstypisch hohen Versiegelungsgrads durch Gebäude, Stellplätze und Anlieferzonen mit 0,5 festgesetzt. Weiterhin wird eine Gebäudehöhe von 11 m als Höchstmaß zugelassen. Um die Errichtung der erforderlichen Nebenanlagen wie Rangierflächen für die Anlieferung, Abstellfläche für Einkaufswagen etc. und Stellplätze zu sichern, kann die zulässige Grundflächenzahl von 0,5 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Zudem darf die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe für technische Aufbauten und Werbeanlagen um bis zu 5 m auf höchstens 20 % der Gebäudegrundfläche überschritten werden.

Das Einkaufszentrum „Ohland-Park“ liegt am südöstlichen Ortseingang der Stadt Kaltenkirchen und hat damit eine Bedeutung für das Erscheinungsbild der Stadt. Zu stark einschränkende gestalterische Festsetzungen sollen jedoch vermieden werden, um das sich häufige wandelnde Gestaltungskonzept von Einzelhandelsstandorten nicht mehr als zwingend zu beeinflussen und eine zukünftige gestalterische Flexibilität zuzulassen. Daher wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Weiterhin werden Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem, leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und /oder bewegtem Licht ausgeschlossen. Um auch durch notwendige Werbepylone das Orts- und Landschaftsbild nicht über Gebühr zu beeinträchtigen werden sie in der Anzahl und hinsichtlich der zulässigen Höhe beschränkt. Sie werden auf einer ca. 15 m breiten Fläche parallel zum Kisdorfer Weg vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am Kisdorfer Weg und wird von diesem über einen neu anzulegenden Verkehrsknotenpunkt für den Kunden- und Lieferverkehr erschlossen. Die für die geplante Erschließung des Plangebietes erforderlichen Flächen sind in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogen worden und werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ausgehend von dem neu geplanten LSA-Knotenpunkt wird die Erschließung des Sondergebietes über ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich zur Erschließung des Plangebietes über den neu geplanten Knotenpunkt wird eine weitere Grundstückszufahrt für den Anliefer- und Kundenverkehr im Osten des Plangebietes vorgesehen, welche die Hupterschließung entlasten soll. Für den Lkw-Anlieferverkehr fungiert zudem eine Ausfahrt im Südwesten des Plangebietes. Im Bereich der beiden Ausfahrten des Sondergebietes werden in der Planzeichnung Sichtdreiecke dargestellt. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleisten zu können, sind bauliche Anlagen innerhalb dieser Sichtdreiecke unzulässig. Einfriedungen, Hecken, Strauchwerk und sonstige Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 35 „Ohland“ wurde zum Schutz der nordwestlich angrenzenden Kleingartenanlage vor den aus der Einzelhandelsnutzung resultierenden Gewerbelärmimmissionen die Errichtung eines Lärmschutzwalls festgesetzt. Dieser festgesetzte Lärmschutzwall einschließlich der Bepflanzung ist vom Grundstückseigentümer dauernd zu unterhalten.

Zur landschaftsgerechten Eingrünung des Einzelhandelsstandortes bzw. zum Schutz und zur Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sieht die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“ mehrere grünordnerische Festsetzungen vor. Es handelt sich um Anpflanz- bzw. Erhaltungsgebote im Bereich der Stellplatzanlage, entlang des Kisdorfer Wegs sowie im Norden des Plangebietes. Letztere Fläche dient der Kompensation der straßenausbaubedingten Boden- und Baumverluste. Für die Baumpflanzungen sind standortgerechte,

heimische Arten zu verwenden. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Für eine ausreichende Nährstoff-, Luft- und Wasserversorgung des Baumes und damit ein langfristiges und nachhaltiges Wachstum ist im Kronenbereich eines jeden anzupflanzenden Baumes eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu erhalten.

Zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt sind Fahrwege sowie ebenerdige Stellplatzflächen in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen. Das dort anfallende Oberflächenwasser ist zu sammeln und über eine belebte Oberbodenzone zu versickern. Im Weiteren wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung geregelt, dass das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf der Fläche des Sondergebietes zu versickern ist, um die Beeinträchtigungen für den natürlichen Wasserhaushalt zu reduzieren und das städtische Regenentwässerungssystem zu entlasten.

3 Verfahrensablauf

Die Stadtvertretung hat am 21.05.2013 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 13.08.2013 bis zum 13.09.2013 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.08.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 29.10.2013 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ohland“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ohland“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.12.2013 bis zum 06.01.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 277 am 27.11.2013 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 48 am 27.11.2013 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 02.12.2013 bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 15.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 25.02.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.02.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ohland“ betreffen insbesondere das Schutzgut Boden infolge des im Zusammenhang mit der Neuordnung des Einzelhandelsstandortes notwendig werdenden Straßenausbaus am Kisdorfer Weg. Im Weiteren sind Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes infolge der straßenausbaubedingten Baumver-

luste entlang des Kisdorfer Weges sowie infolge der beabsichtigten baulichen Entwicklung im Plangebiet zu verzeichnen.

Nach der gegenüberstellenden Betrachtung der Ergebnisse der Bestandserhebung/-bewertung und der Bewertung möglicher Beeinträchtigungen durch das geplante Einzelhandelsvorhaben zeigt sich, dass im Zusammenhang mit dem Straßenausbau für das Schutzgut Boden ein geringfügiger Kompensationsbedarf entsteht. Dieser Kompensationsbedarf wird durch die Ausweisung einer Fläche mit einem Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher im Norden des Plangebietes abgedeckt.

Die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild kann durch die vorgesehenen Anpflanz- und Erhaltungsgebote in den Randbereichen des Plangebietes gewährleistet werden. Die Beschränkung der Werbeflyer in Anzahl sowie Höhe bewirkt selbiges.

Für die Kleinklima- und Luftsituation ergeben sich bei Realisierung der grünordnungsplanerischen Maßnahmen keine nachhaltig negativen Auswirkungen.

Ebenso ergeben sich für die Pflanzen-/Tierwelt keine Beeinträchtigungen. Durch den Erhalt der randlichen Gehölzstrukturen und zusätzlicher Gehölzanpflanzungen wird der Grünanteil und damit potenzielle Nist- und Nahrungsbiotope für nicht störungsempfindliche Vogelarten leicht erhöht.

Der Anteil oberflächenwasserabflussrelevanter Bebauung und Verkehrsflächen auf dem Grundstück wird im Vergleich zum bestehenden Planrecht nicht erhöht. Im Zuge der Realisierung dezentraler Versickerungsmöglichkeiten im Bereich des Plangebietes für die Verkehrsflächen sowie der Direktversickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen werden die Abflussbeiwerte reduziert und die aktuelle Versickerungssituation verbessert.

Angesichts der bereits bestehenden Einzelhandelsnutzung bzw. der weitergehenden bereits jetzt zulässigen Ausnutzungen ist zusammenfassend für kein Schutzgut von erheblichen negativen Auswirkungen auszugehen. Durch die Planung entstehen keine Mehrbeeinträchtigungen.

5 Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen mit Ausnahme der Nullvariante bestehen nicht, da die Bebauungsplanänderung die Umstrukturierung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes beinhaltet, das gegenwärtig betrachtete Plangebiet demnach also bereits entsprechend genutzt wird.

Bei Beibehaltung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten blieben die Auswirkungen der derzeitigen Nutzung als Einzelhandelsstandort entsprechend unverändert bestehen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die Entwicklungsmöglichkeiten des Planänderungsbereichs nach den bisher geltenden Festsetzungen richten, was bedeuten würde, dass der Standort zwar weiterhin für Einzelhandelsbetriebe fungiert, diese jedoch baulich und hinsichtlich der Sortimentsstruktur nicht eine zeitgemäße Entwicklung erfahren können. Weiterhin blieben die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Wesentlichen unverändert.

6 Ergebnisse der Abwägung

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Nachvermietung des Altstandorts von sky/Coop offenbar möglich ist. Das spricht dafür, dass trotz der Planung für den Bebauungsplan Nr. 35, 5. Änderung, noch Vermietungen von Einzelhandelsflächen in der Innenstadt von Kaltenkirchen möglich sind.

Die Bedenken, dass sich keine weiteren Einzelhandel- und Dienstleistungsbetriebe in der "Neuen Mitte Kaltenkirchen" ansiedeln würden, teilt die Stadt Kaltenkirchen nicht. Es ist davon auszugehen, dass neben dem sky-Vollversorger weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen am Standort „Neue Mitte Kaltenkirchen“ im Rahmen des bestehenden Planungsrechts entstehen. Dies ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass im Bereich der „Neuen Mitte Kaltenkirchen“ vorrangig noch Einzelhandelsbetriebe

mit einer Größenordnung von bis zu ca. 500 m² vorgesehen sind, während am Ohland-Center überwiegend größere Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe von mehr als 500 m² Verkaufsfläche zulässig sind.

Das Ohland-Center ist derzeit mit einer Geschossfläche von 23.800 m² planerisch zulässig und seit vielen Jahren am Markt. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“ wird der bestehende Einzelhandelsstandort Ohland-Center städtebaulich neu geordnet und hinsichtlich der zulässigen Nutzungsstruktur konkretisiert. Dadurch werden Verbesserungen in der infrastrukturellen Ausstattung der Stadt Kaltenkirchen erwartet. Der Einzelhandelsstandort Ohland-Park hat heute bereits eine hohe Versorgungsbedeutung in Kaltenkirchen, da er insbesondere für flächenintensive Sortimente ein Ansiedlungspotenzial bietet und als Ergänzungsstandort für den Einzelhandel in der Innenstadt fungiert.

Die Stadt Kaltenkirchen hat die GfK GeoMarketing GmbH, Hamburg, beauftragt, die Auswirkungen der Planung für den Bebauungsplan Nr. 35, 5. Änderung „Ohland“ auf zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Einzelhandelsstandorte im Einzugsgebiet des Vorhabens sowie im mittelzentralen Verflechtungsbereich Kaltenkirchens gutachterlich zu untersuchen (Verträglichkeitsgutachten vom 12. Februar 2014). Für die Innenstadt von Kaltenkirchen kommt GfK zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis:

Die Innenstadt von Kaltenkirchen zeichnet sich durch ein vergleichsweise vielfältiges und in Teilen auch leistungsstarkes Einzelhandelsangebot aus, wobei als eindeutiges Leitsortiment der periodische Bedarfsbereich fungiert. Die diesbezüglichen Betriebe (Sky, Rewe, Penny, Lidl, Aldi, Rossmann) übernehmen die Funktion als gut performende Magnetbetriebe. Insofern dürfte es durch die Neuauflistung des Ohland-Parks grundsätzlich zu keinen städtebaulichen Verwerfungen in der Innenstadt Kaltenkirchens kommen. Was den Technikbereich angeht, wird sich mit einem neuen Anbieter am Ohland-Park ein zeitgemäßer, moderner Betrieb in Kaltenkirchen neu aufstellen können. Was die Entwicklungsfähigkeit der "Neuen Mitte" in Kaltenkirchen angeht, besteht hier die Möglichkeit entsprechende Betriebe auch kleiner als 500 m² Verkaufsflächen anzusiedeln. Das Mindestmaß der Verkaufsfläche am Ohland-Park von größer 500 m² ist insofern als Schutzmaßnahme gegenüber der Entwicklung "Neue Mitte" bzw. der gesamten Kaltenkirchener Innenstadt zu sehen.

Vor dem Hintergrund dieser gutachterlichen Aussage sieht die Stadt Kaltenkirchen sich in ihrer Einschätzung bestätigt, dass es durch die Planung für den Bebauungsplan Nr. 35, 5. Änderung „Ohland“, zu keinen Funktionsstörungen in der Innenstadt Kaltenkirchens kommen wird und dass insbesondere auch der Bereich des Bahnhofs (Bebauungsplan Nr. 65) wie im Bebauungsplan vorgesehen entwickelt werden kann.

Für die planungsrechtliche Bewertung ist ausschlaggebend, dass am Standort Ohland-Center derzeit aufgrund des bestehenden Baurechts 23.800 m² Geschossfläche für Einzelhandel zulässig sind. Im Rahmen der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans sind Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten von mehr als 13.000 m² zulässig. Auch der Bereich des bisherigen Globus-Baumarktes, der den Standort verlässt, könnte mit zentrenrelevanten Sortimenten nachgenutzt werden. Hierfür spricht auch, dass das bisherige Gebäude im Rahmen der Neustrukturierung des Standorts erhalten bleiben und baulich integriert werden soll. Es ist nicht der richtige Ansatzpunkt, nur auf die derzeit genutzte Verkaufsfläche abzustellen, da im Hinblick auf die bevorstehende - auch bauliche - Umstrukturierung die Globus-Flächen und weitere leergefallene Flächen (Schlecker) nicht nachvermietet worden sind und auch weitere Mietverträge beendet bzw. nach dem Auslaufen nicht verlängert worden sind. Die Stadt Kaltenkirchen geht aber davon aus, dass eine Nachvermietung des Objekts im Rahmen des bestehenden Baurechts möglich gewesen wäre. Durch die Änderung des Baurechts entsteht ein für die Versorgung der Stadt Kaltenkirchen und auch im Hinblick auf den Schutz der Innenstadt städtebaulich sinnvollerer Projekt, das auch für die Kunden attraktiver ist.

Nach den Feststellungen des von der Stadt Kaltenkirchen beauftragten Gutachters GfK GeoMarketing war bis zum Jahr 2010 im Ohland-Center eine Verkaufsfläche von mehr als 18.000 m² vorhanden. Die im Bebauungsplan vorgesehene Begrenzung auf eine Verkaufsfläche um maximal 18.000 m² stellt somit keine Erweiterung der im Plangebiet zulässigen Verkaufsfläche dar.

Der Einzelhandelsstandort Ohland-Park hat heute eine hohe Versorgungsbedeutung in Kaltenkirchen, da er insbesondere für flächenintensive Sortimente ein Ansiedlungspotenzial bietet und als Ergänzungsstandort für den Einzelhandel in der Innenstadt fungiert. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“ werden Verbesserungen in der infrastrukturellen Ausstattung der Stadt Kaltenkirchen erwartet.

Nach den Erläuterungen zum Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein zeichnen sich städtebaulich integrierte Standorte wesentlich durch eine Anbindung an den ÖPNV und einen anteiligen fußläufigen oder per Fahrrad erreichbaren Einzugsbereich aus, mit dem den Mobilitäts- und Versorgungsanforderungen aller Bevölkerungsgruppen Rechnung getragen wird. Nordwestlich des Bebauungsplanbereichs befinden sich umfangreiche Wohnquartiere, die auch nur teilweise in fußläufiger Entfernung zum Einzelhandelsstandort liegen, jedenfalls aber gut mit dem Fahrrad zu erreichen sind. Der Standort ist durch eine

Bushaltestelle auf dem Gelände an den ÖPNV angebunden. Die Staatskanzlei als Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 13.09.2013 bestätigt, dass der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“ keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen; dabei hat die Landesplanungsbehörde ausweislich des Schreibens auch das städtebauliche Integrationsgebot im Blick gehabt. Bei der Bewertung ist aus der Sicht der Stadt Kaltenkirchen auch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Standort des Ohland-Centers um einen seit vielen Jahren etablierten Bestandsstandort und nicht um eine Neuan siedlung handelt.

Auf die im Landesentwicklungsplan geregelte Ausnahnevorschrift zum städtebaulichen Integrationsgebot kommt es aus den vorstehend genannten Gründen nicht an. Im Übrigen wären die Voraussetzungen der Ausnahme aus Sicht der Stadt Kaltenkirchen gegeben: Der Standort liegt innerhalb des im Regionalplan dargestellten zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Stadt Kaltenkirchen. Eine städtebaulich integrierte Lage für ein Vorhaben dieser Größe ist in Kaltenkirchen nicht möglich. Im Bereich des Bahnhofs sind kleinteiligere Nutzungen vorgesehen. Da es sich um einen Bestandsstandort handelt und sich die vorgesehene Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur an dem bestehenden Planungsrecht orientiert, sind auch die weiteren Voraussetzungen gegeben bzw. nicht einschlägig (die vorhandene Einzelhandelsstruktur lässt weitere sortimentsspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zu, die zentralörtliche Bedeutung wird gestärkt und die Ansiedlung führt zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter zentraler Orte).

Die Staatskanzlei als Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 13.09.2013 bestätigt, dass der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“ keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Dabei hat die Landesplanungsbehörde, wie sich aus dem Schreiben ergibt, auch das Kongruenzgebot (Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP) im Blick gehabt.

Nach der Begründung zum LEP 2010 handelt es sich bei den im Rahmen des Kongruenzgebots genannten Größenordnungen „um Schwellenwerte als Maßstab für raumordnerische Beurteilung von Planungen oder Vorhaben im Verhältnis der zentralen Orte zueinander, die in begründeten Fällen über- oder auch unterschritten werden können“. Dies ist im letzten Satz des Kongruenzgebots (Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010) ausdrücklich formuliert: „In begründeten Ausnahmefällen kann von den Schwellenwerten abgewichen werden“.

Die Abweichung ist aus Sicht der Stadt Kaltenkirchen begründet, weil es sich bei dem Ohland-Center um einen bestehenden Einkaufsstandort handelt, durch die 5. Änderung die für zentrenrelevante Sortimente zulässige Verkaufsfläche gegenüber dem derzeitigen Planungsstand reduziert wird und die Größenordnung zentrenrelevanter Sortimente auf 13.000 m² Verkaufsfläche beschränkt wird und somit unterhalb des im LEP vorgesehenen Schwellenwertes für Einkaufszentren (15.000 m²) liegt.

Das Beeinträchtigungsverbot gilt ausdrücklich „bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsansiedlungen“. Die „Ansiedlung“ wird in der Erläuterung zum Beeinträchtigungsverbot als „Hinzutreten neuen oder Erweiterung bestehenden Einzelhandels oder der Umnutzung von anderweitiger Fläche zur Einzelhandelsfläche“ definiert. Da das Ohland-Center ein Bestands-Standort ist, für den bereits Planungsrecht besteht, ist das Beeinträchtigungsverbot nicht einschlägig, zumal die für zentrenrelevante Sortimente mögliche Verkaufsfläche auf 13.000 m² begrenzt und damit reduziert wird.

Unabhängig von diesen Erwägungen hat die Stadt Kaltenkirchen die GfK GeoMarketing GmbH, Hamburg, beauftragt, die Auswirkungen der Planung für den Bebauungsplan Nr. 35, 5. Änderung „Ohland“ insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereiche der Kaltenkirchener Innenstadt gutachterlich zu untersuchen. Was die Entwicklungsfähigkeit der "Neuen Mitte" in Kaltenkirchen angeht, besteht hier die Möglichkeit entsprechende Betriebe auch kleiner als 500 m² Verkaufsflächen anzusiedeln. Das Mindestmaß der Verkaufsfläche am Ohland-Park von größer 500 m² ist insofern gerade auch als Schutzmaßnahme für die Entwicklung der "Neue Mitte" zu sehen. Vor dem Hintergrund dieser gutachterlichen Aussage sieht die Stadt Kaltenkirchen sich in ihrer Einschätzung bestätigt, dass der Bereich des Bahnhofs (Bebauungsplan Nr. 65) wie im Bebauungsplan vorgesehen entwickelt werden kann.

Die Anregung zur Beschränkung der Mindestgröße der Fachmärkte ab 500 m² Verkaufsfläche ist seitens der Stadt Kaltenkirchen aufgegriffen worden. Die Stadt Kaltenkirchen geht aufgrund der vorstehenden Umstände davon aus, dass das Beeinträchtigungsverbot nicht verletzt ist und dass durch die Planung auch ansonsten keine Funktionsstörung in Bezug auf die Kaltenkirchener Innenstadt oder zentrale Versorgungsbereiche umliegender Städte und Gemeinden eintreten wird.

Der Einzelhandelsstandort „Ohland-Center“ war zum Zeitpunkt der Entwicklung der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Bereich des Bahnhofs bereits vorhanden und am Markt. Er gehörte somit zu den städtebaulichen Rahmenbedingungen, innerhalb derer das Bahnhofsareal entwickelt worden ist und der Eigentümer die entsprechenden Grundstücke erworben hat. Es ist der Stadt Kaltenkirchen nicht bekannt und die Stadt Kaltenkirchen geht auch nicht davon aus, dass der Grundstückseigentümer bei seinen

Entscheidungen unterstellt hat, dass das Ohland-Center vom Markt geht. Dies gilt umso mehr, als der Bereich des Ohland-Centers insbesondere der Ansiedlung und Bestandssicherung von größeren Fachmärkten dient, die aufgrund des wachsenden Flächenbedarfs für eine ansprechende Warenpräsentation nicht auf innenstadtnahe Standorte ausweichen können. Im Rahmen einer funktionalen Aufgabenteilung ist die Mindestgröße für Betriebe im Ohland-Center daher auf 500 m² festgesetzt worden, während sich in der Innenstadt vorrangig kleinteiliger Einzelhandel ansiedeln soll. Die Stadt Kaltenkirchen geht daher nicht davon aus, dass aufgrund der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“ nicht mehr ausreichend Potenzial für Einzelhandelsflächen in der Innenstadt zur Verfügung steht und es demzufolge zu einer Schwächung der Innenstadt von Kaltenkirchen kommt.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 35, 5. Änderung um die Überplanung eines Bestandsstandortes handelt, werden die befürchteten Entwicklungen von der Stadt Kaltenkirchen nicht gesehen, zumal es sich nach Ansicht der Stadt um einen integrierten Standort im Sinne des LEP Schleswig-Holstein 2010 handelt.

Es ist, nicht zuletzt aufgrund der gutacherlichen Untersuchung der Auswirkungen der Planung auf die Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet, nicht ersichtlich, dass benachbarte zentrale Orte durch die Änderungen in ihren subjektiven öffentlichen Rechten verletzt werden.

Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung

Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Eine Verletzung der formellen oder materiellen Anforderung des § 2 Abs. 2 BauGB liegt nicht vor. Wie die Gemeinde Henstedt-Ulzburg schreibt, kann ein Einzelvorhaben eine Nachbargemeinde in ihren Rechten verletzen, wenn die eigenen Planungs- und Entwicklungsmöglichkeiten der Nachbargemeinde ohne rechtfertigenden Grund beeinträchtigt oder vereitelt werden. Rein wettbewerbliche Auswirkungen auf Betriebe in der Nachbargemeinde sind dabei grundsätzlich hinzunehmen, da das Baurecht nicht vor Wettbewerb schützt. Städtebaulich relevant sind allerdings solche Auswirkungen, die zu städtebaulichen Funktionsstörungen in zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinde führen können, so dass der zentrale Versorgungsbereich seine Versorgungsfunktion nicht mehr erfüllen kann.

Durch die Planung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“ sind derartige Auswirkungen auf die Gemeinde Henstedt-Ulzburg nicht zu erwarten, ohne dass es einer gutacherlichen Untersuchung der Auswirkungen auf die Gemeinde Henstedt-Ulzburg bedurft hätte. Die Stadt Kaltenkirchen kann aufgrund vorliegender Erkenntnisse hinreichend sicher ausschließen, dass es aufgrund der Planung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“ zu städtebaulich relevanten Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Henstedt-Ulzburg komme. Das in der Stellungnahme besprochene CCU liegt im zentralen Versorgungsbereich von Henstedt-Ulzburg. Das CCU ist zwischenzeitlich im Rohbau erstellt und soll im September 2014 eröffnen. Nach Aussage des Entwicklers sind 85 % der Verkaufsfläche vermietet. Ankermieter ist Kaufland, darüber hinaus werden vom Entwickler als weitere Mieter die Modekette Adler, Ernstings Family, C & A sowie Budnikowsky genannt. Dieses Vorhaben, das den zentralen Versorgungsbereich von Henstedt-Ulzburg stärkt, ist somit nach Einschätzung der Stadt Kaltenkirchen in der Realisierung gesichert.

Es ist darüber hinaus auch nicht davon auszugehen, dass der aufgrund der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“ revitalisierte Ohland-Park städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von Henstedt-Ulzburg haben kann.

Hierbei ist nämlich zu bedenken, dass es räumlich zwischen dem zentralen Versorgungsbereich von Henstedt-Ulzburg und dem Ohland-Park auf dem Gemeindegebiet von Henstedt-Ulzburg die Fachmarkt-Agglomeration an der Gutenbergstraße gibt. In diesem Bereich, der nicht die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs hat, befindet sich ein Großteil der Einzelhandelsflächen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Nach gutacherlichen Aussagen (CIMA Beratung + Management GmbH 2010, Gutachten zur Ansiedlung des City-Center Ulzburg (CCU) in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg) verfügt Henstedt-Ulzburg über eine Einzelhandelsverkaufsfläche von fast 62.000 m², davon rund 18.000 m² für den periodischen Bedarf (insbesondere Lebensmittel, Gesundheits- und Körperpflege), rund 7.000 m² für Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, rund 5.000 m² für Elektroartikel/Unterhaltungselektronik sowie Bücher und Schreibwaren etc. Diese Zahlen werden durch das von der Stadt Kaltenkirchen in Auftrag gegebene Verträglichkeitsgutachten (GfK GeoMarketing, 12. Februar 2014) bestätigt; nach den aktuellen Erhebungen von GfK GeoMarketing liegen derzeit über 95 % der Verkaufsfläche in Henstedt-Ulzburg außerhalb der Innenstadt. Derzeit wird nach Presseberichten an der Gutenbergstraße ein seit langem leerstehendes Gebäude mit 4.000 m² Verkaufsfläche revitalisiert, das angabegemäß zu 80 % vermietet ist (Umsiedlung eines Aldi-Supermarktes, Mietverträge angabegemäß mit der Drogeriemarktkette dm, der Bioladenkette Denn's Biomarkt, dem Einrichtungshaus Depot und einer Bäckerei).

Wenn es im zentralen Versorgungsbereich von Henstedt-Ulzburg Funktionsstörungen gibt, dann sind die Funktionsstörungen auf die eigene Ansiedlungspolitik der Gemeinde Henstedt-Ulzburg zurückzuführen und nicht auf Planungen in Kaltenkirchen.

Angesichts der Dimensionierung der Fachmarkttagglomeration an der Gutenbergstraße hält die Stadt Kaltenkirchen es für ausgeschlossen, dass durch die Revitalisierung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 35 städtebauliche Funktionsstörungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von Henstedt-Ulzburg zu erwarten sein können, zumal die Kunden aus Henstedt-Ulzburg zunächst das räumlich zwischen dem zentralen Versorgungsbereich von Henstedt-Ulzburg und dem Ohland-Center liegende Fachmarktzentrum Gutenbergstraße passieren müssten.

Gem. § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB können sich Gemeinden im Rahmen der interkommunalen Abstimmung auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche berufen. Im Hinblick auf die zentralörtliche Funktion ist zu bedenken, dass Kaltenkirchen Mittelzentrum und Henstedt-Ulzburg Stadtrandkern 2. Ordnung im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Kaltenkirchen ist. Mit anderen Worten: Kaltenkirchen hat Versorgungsfunktionen gegenüber Henstedt-Ulzburg wahrzunehmen und nicht umgekehrt.

Die Revitalisierung des wesentlichen Fachmarktstandortes in der Stadt Kaltenkirchen mit dann rund 18.000 m² Verkaufsfläche kann schon aus diesem Grund nicht das materielle Abstimmungserfordernis gegenüber der Stadt Henstedt-Ulzburg verletzen. Dies gilt selbst dann, wenn man die weiteren Annahmen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg als zutreffend unterstellt.

Unbeschadet der vorstehenden Ausführungen hat die Stadt Kaltenkirchen die GfK GeoMarketing GmbH, Hamburg, beauftragt, die Auswirkungen der Planung für den Bebauungsplan Nr. 35, 5. Änderung „Ohland“ auf zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Einzelhandelsstandorte im Einzugsgebiet des Vorhabens sowie im mittelzentralen Verflechtungsbereich Kaltenkirchens, namentlich in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, gutachterlich zu untersuchen (Verträglichkeitsgutachten vom 12. Februar 2014). Für die Gemeinde Henstedt-Ulzburg kommt GfK zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis:

Für die Ortsmitte Henstedt-Ulzburg sind keine städtebaulichen Verwerfungen anzunehmen. Mit dem Bau des CCU befindet sich die Ortsmitte ohnehin in einem einzelhändlerischen und funktionalen Umbruch. Eine Auswirkungsanalyse aus dem Jahre 2010 kommt zum Ergebnis, dass über die Hälfte (rund 53 %) der prognostizierten Umsätze des CCU außerhalb der Gemeinde Henstedt-Ulzburg umverteilt werden (siehe CIMA Beratung + Management GmbH 2010, Gutachten zur Ansiedlung des City-Center Ulzburg (CCU) in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg). Insgesamt sollen fast 21 Mio. Euro p.a. im Umland von Henstedt-Ulzburg durch den Bau und Betrieb des CCU umverteilt werden. Zudem werden in Henstedt-Ulzburg derzeit im Gewerbepark Nord weitere 4.000 m² Verkaufsfläche etabliert, wobei auch kleinteilige, zentrenrelevante Anbieter zulässig sein sollen (direkte Konkurrenz zur "Neuen Mitte" Kaltenkirchen). Insofern wird aktuell die mittelzentrale Versorgungsfunktion Kaltenkirchens durch die Neuetablierungen in Henstedt-Ulzburg unterminiert. Die Maßnahmen zur Neuaufrichtung des Ohland-Parks (wie der Etablierung der "Neuen Mitte" Kaltenkirchen) sind als adäquate wie auch notwendige Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Kaltenkirchen zu sehen.

Eine Verletzung der Ziele der Raumordnung liegt nicht vor.

Das Beeinträchtigungsverbot gilt ausdrücklich „bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsansiedlungen“. Die „Ansiedlung“ wird in der Erläuterung zum Beeinträchtigungsverbot als „Hinzutreten neuen oder Erweiterung bestehenden Einzelhandels oder der Umnutzung von anderweitiger Fläche zur Einzelhandelsfläche“ definiert. Da das Ohland-Center ein Bestands-Standort ist, für den bereits Planungsrecht besteht, ist das Beeinträchtigungsverbot nicht einschlägig, zumal die für zentrenrelevante Sortimente mögliche Verkaufsfläche auf 13.000 m² begrenzt und damit reduziert wird.

Unabhängig von diesen Erwägungen hat die Stadt Kaltenkirchen die GfK GeoMarketing GmbH, Hamburg, beauftragt, die Auswirkungen der Planung für den Bebauungsplan Nr. 35, 5. Änderung „Ohland“ insbesondere auf die Gemeinde Henstedt-Ulzburg gutachterlich zu untersuchen (Verträglichkeitsgutachten vom 5. Februar 2014). Hinsichtlich der Ergebnisse wird auf die obenstehenden Ausführungen verwiesen.

Die Staatskanzlei als Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 13.09.2013 bestätigt, dass der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“ keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Dabei hat die Landesplanungsbehörde, wie sich aus dem Schreiben ergibt, auch das Kongruenzgebot (Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP) im Blick gehabt.

Nach der Begründung zum LEP 2010 handelt es sich bei den im Rahmen des Kongruenzgebots genannten Größenordnungen „um Schwellenwerte als Maßstab für raumordnerische Beurteilung von Planungen oder Vorhaben im Verhältnis der zentralen Orte zueinander, die in begründeten Fällen über- oder auch unterschritten werden können“. Dies ist im letzten Satz des Kongruenzgebots (Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010)

ausdrücklich formuliert: „In begründeten Ausnahmefällen kann von den Schwellenwerten abgewichen werden“.

Die Abweichung ist aus Sicht der Stadt Kaltenkirchen begründet, weil es sich bei dem Ohland-Center um einen bestehenden Einkaufsstandort handelt, durch die 5. Änderung die für zentrenrelevante Sortimente zulässige Verkaufsfläche gegenüber dem derzeitigen Planungsstand reduziert wird und die Größenordnung zentrenrelevanter Sortimente auf 13.000 m² Verkaufsfläche beschränkt wird und somit unterhalb des im LEP vorgesehenen Schwellenwertes für Einkaufszentren (15.000 m²) liegt.

Nach den Erläuterungen zum Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein zeichnen sich städtebaulich integrierte Standorte wesentlich durch eine Anbindung an den ÖPNV und einen anteiligen fußläufigen oder per Fahrrad erreichbaren Einzugsbereich aus, mit dem den Mobilitäts- und Versorgungsanforderungen aller Bevölkerungsgruppen Rechnung getragen wird. Nordwestlich des Bebauungsplanbereichs befinden sich umfangreiche Wohnquartiere, die auch nur teilweise in fußläufiger Entfernung zum Einzelhandelsstandort liegen, jedenfalls aber gut mit dem Fahrrad zu erreichen sind. Der Standort ist durch eine Bushaltestelle auf dem Gelände an den ÖPNV angebunden. Die Staatskanzlei als Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 13.09.2013 bestätigt, dass der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“ keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen; dabei hat die Landesplanungsbehörde ausweislich des Schreibens auch das städtebauliche Integrationsgebot im Blick gehabt. Bei der Bewertung ist aus der Sicht der Stadt Kaltenkirchen auch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Standort des Ohland-Centers um einen seit vielen Jahren etablierten Bestandsstandort und nicht um eine Neuan siedlung handelt.

Auf die im Landesentwicklungsplan geregelte Ausnahnevorschrift zum städtebaulichen Integrationsgebot kommt es aus den vorstehend genannten Gründen nicht an. Im Übrigen wären die Voraussetzungen der Ausnahme aus Sicht der Stadt Kaltenkirchen gegeben: Der Standort liegt innerhalb des im Regionalplan dargestellten zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Stadt Kaltenkirchen. Eine städtebaulich integrierte Lage für ein Vorhaben dieser Größe ist in Kaltenkirchen nicht möglich. Im Bereich des Bahnhofs sind kleinteiligere Nutzungen vorgesehen. Da es sich um einen Bestandsstandort handelt und sich die vorgesehene Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur an dem bestehenden Planungsrecht orientiert, sind auch die weiteren Voraussetzungen gegeben bzw. nicht einschlägig (die vorhandene Einzelhandelsstruktur lässt weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zu, die zentralörtliche Bedeutung wird gestärkt und die Ansiedlung führt zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter zentraler Orte).

Landrätin des Kreises Segeberg, Fachdienst Kreisplanung

Vorbeugender Brandschutz

Die Hinweise der Fachabteilung Vorbeugender Brandschutz wurden berücksichtigt. Die Angaben zur Art der Löschwasserversorgung sowie zur erforderlichen Löschwassermenge für den Grundschutz der Löschwasserversorgung werden in der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“ in Kapitel 5.3.1 „Wasserversorgung“ ergänzt.

Räumliche Planung und Entwicklung

Der Stellungnahme wurde gefolgt. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ist vor dem Hintergrund der angeführten Rechtsprechung angepasst worden. Es ist im Plangebiet ein (einziges) Einkaufszentrum zulässig. Eine derartige Festsetzung ist nach dem zitierten Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 3. April 2004 zulässig. Eine inhaltliche Änderung der Festsetzungen ist damit nicht verbunden.

Naturschutz

Der Anregung, hinsichtlich der Kompensation von Eingriffen in die Bodenstruktur eine Maßnahmenfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festzusetzen, wird nicht gefolgt. Ausgleichsflächen für Eingriffe (§ 1 a Abs. 2 BauGB) können auch durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB festgesetzt werden. Durch den geplanten Straßenausbau werden unversiegelte, baumbestandene Flächen versiegelt. Mit der Ausweisung einer Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen vorrangig die Baumverluste ausgeglichen werden, gleichzeitig impliziert das Anpflanzgebot, dass offene Bodenstrukturen und eine natürliche Bodengenese nachhaltig gesichert und entwickelt werden. Die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel, artenreicher gestufter Gehölzbestand' hätte materiellrechtlich betrachtet das selbe Ergebnis.

Da es sich jedoch primär um den Ersatz der planungsbedingten Baumverluste handelt, werden diese im vorliegenden Fall durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgeglichen.

Der Anregung zur redaktionellen Ergänzung der textlichen Festsetzungen um Verbotsfristen für Gehölzrodungen wird teilweise gefolgt. Die Aufnahme der geltenden Fristenregelung wird als Hinweis in den Textteil B aufgenommen.

Die Erforderlichkeit einer Festsetzung ist wegen der bundesgesetzlichen Regelung im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie der verbindlichen landesrechtlichen Regelung im § 27a LNatSchG nicht gegeben. Eine solche Festsetzung wäre vom Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB nicht gedeckt und somit unzulässig. Ein über die bundes- sowie landesrechtlichen Regelungen hinaus gehender Regelungsbedarf ist nicht vorhanden und aus der örtlichen Situation nicht begründbar.

Dem Hinweis zur redaktionellen Ergänzung des landschaftsplanerischen Fachbeitrages wird gefolgt. Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.

Wasser, Boden, Abfall

Der Anregung zum Grundwasserschutz wird entsprochen und findet im nachgeordneten Genehmigungsverfahren Berücksichtigung.

Der Hinweis zum Altlastenverdacht wird in der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“ in Kapitel 5.4.2 „Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel“ entsprechend ergänzt und durch die Ergebnisse der historischen Erkundung des Altstandortes Kisdorfer Weg 13 verfestigt. Die notwendige orientierende Untersuchung wird im Rahmen des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens erfolgen.

Der Anregung zur Darstellung der Oberflächenentwässerung gemäß dem Fachbeitrag Wasserwirtschaft wird gefolgt. Die Begründung wird in Kapitel 5.3.3 „Oberflächenentwässerung“ entsprechend angepasst.

Handwerkskammer Lübeck

Die Hinweise der Handwerkskammer Lübeck werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine Handwerksbetriebe vorzufinden. Von der Handwerkskammer Lübeck sind keine Hinweise zu eventuell durch die vorgesehene Planung beeinträchtigte Handwerksbetriebe vorgebracht worden, so dass eine Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben nicht zu erwarten ist.

Stadtwerke Kaltenkirchen

Die Hinweise der Stadtwerke Kaltenkirchen werden zur Kenntnis genommen. Sofern durch die vorgesehene Planung eine Umlegung der Strom- bzw. Gasleitungen sowie der Bushaltestelle erforderlich wird, geht dies zu Lasten des Planbegünstigten bzw. Verursachers. Somit würde der Vorhabenträger die Kosten für die Verlegung der Leitungen / Haltestelle tragen müssen. Eine entsprechende Regelung wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Schleswig-Holstein Netz AG

Die Hinweise der Schleswig-Holstein Netz AG werden zur Kenntnis genommen. Sofern eine Umlegung der Gasleitungen erforderlich wird, geht dies zu Lasten des Planbegünstigten bzw. Verursachers. Somit würde der Vorhabenträger die Kosten für die Verlegung der Leitung tragen müssen. Eine entsprechende Regelung wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Hamburger Verkehrsverbund

Die Hinweise des Hamburger Verkehrsverbunds werden zur Kenntnis genommen. Bei der baulichen Bemessung der geplanten Grundstückerschließung durch einen LSA-Knotenpunkt finden die Belange des Busverkehrs Berücksichtigung.

Kaltenkirchen, den

.....