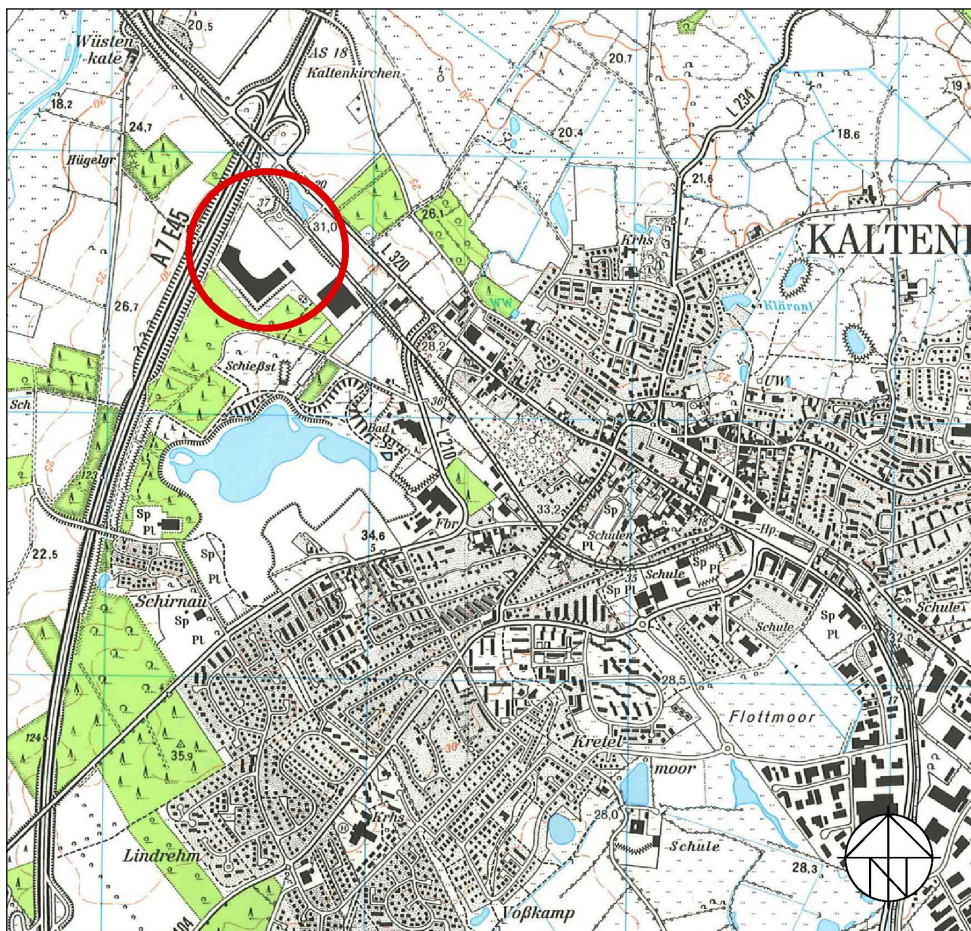


ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan Nr. 33 „Auf dem Berge“ 4. Änderung der Stadt Kaltenkirchen

für den Bereich:
östlich der BAB 7 und südlich der L320



August 2015

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum • Schwormstede GbR
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Auf dem Berge“, 4. Änderung ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 27.08.2015 wirksam geworden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Umweltprüfung, die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden durchgeführt (§ 2 Abs. 4 und 2, §§ 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 sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden,
- Planungsalternativen

macht.

Anlass und Ziele

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Auf dem Berge“ verfolgt die Stadt Kaltenkirchen das Ziel, die bestehenden Verkaufsflächen im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß den Maßgaben des Zielabweichungsentscheides vom 04.03.2014 und entsprechend sonstiger Anforderungen an einen modernen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort anzupassen und zu erweitern. Das Unternehmen „Dodenhof“ betreibt im Plangeltungsbereich ein Möbel-, Einrichtungs- und Modehaus. Zur Sicherung des Standortes plant das Unternehmen „Dodenhof“ eine Ausweitung des Waren- und Dienstleistungsangebotes sowie die Vergrößerung der Verkaufsflächen.

Gleichzeitig soll im Rahmen der 4. Änderung die veränderte planungsrechtliche Situation im Bereich der Bahntrasse am Nordostrand des Geltungsbereichs infolge der Verbreiterung der Bahnfläche für den Neubau des Haltepunktes Dodenhof der AKN Eisenbahn AG nachvollzogen werden. Hier überlagert das Planfeststellungsverfahren, das durch die Plangenehmigung vom 09.12.2005 rechtswirksam wurde, den bisherigen Bebauungsplan.

Wesentliche im Rahmen der Aufstellung zu berücksichtigende Ziele sind

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Ausweitung des Waren- und Dienstleistungsangebotes und die Vergrößerung der Verkaufsflächen,
- Sicherung des bereits bestehenden Standortes des Unternehmens Dodenhof,
- Schaffung von Klarheit über die veränderte planungsrechtliche Situation im Bereich der Bahntrasse am Nordostrand des Geltungsbereiches.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bebauungsplan wurde nach § 2 Abs. 4 BauGB im Zuge des Verfahrens eine **Umweltprüfung** durchgeführt. Hierbei ist eine Erfassung und Beurteilung des Umweltzustandes und eine Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt. Des Weiteren wurde eine Auswirkungsanalyse zur Dodenhof-Erweiterung sowie eine schall- und

verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet.

Gemäß den Ergebnissen des Umweltberichtes entstehen aufgrund der unveränderten Flächenbilanzen (das Plangebiet wird bereits vollflächig baulich genutzt) durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Auf dem Berge“ keine weiteren Eingriffe in den Bodenhaushalt und in die Biotope (Baumbestand und Maßnahmenflächen) und insofern besteht kein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf.

Aus Artenschutzgesichtspunkten werden ebenfalls keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Minimierung der Belastung von Wohnnutzungen sowie Büros/Aufenthaltsräume (Schutzgut Mensch) durch Lärm erfolgt durch die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen, durch die gesunde Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Zielabweichungsverfahren

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 hat die Stadt Kaltenkirchen ein Zielabweichungsverfahren bei der Landesplanungsbehörde beantragt, da die Planinhalte des Vorhabens nicht mit den Zielen der Raumordnung in Ziffer 2.8 des Landesentwicklungsplanes 2010 (insbesondere mit dem Kongruenzgebot) vereinbar sind. Laut dem Zielabweichungsentscheid berührt eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung die Grundzüge der Planung nicht, wenn bestimmte Maßgaben erfüllt werden. So wird u.a. die maximal zulässige Erweiterung der Verkaufsfläche auf 6.500 qm begrenzt.

Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens führte die Landesplanungsbehörde ein Beteiligungsverfahren durch, bei dem fachlich berührte Ministerien, von den Auswirkungen ggf. betroffene Zentralen Orte sowie Akteure der bestehenden Handels- und Arbeitsmarktstrukturen (u.a. IHK, Einzelhandelsverband Nord e.V. etc.) beteiligt wurden.

Behördenbeteiligung und Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die Nachbargemeinden, mit Schreiben vom 25.08.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 19.03.2015 statt.

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

Ziele der Raumordnung

Die Städte Norderstedt und Neumünster haben im Rahmen der frühzeitigen Abstimmung mit den Nachbargemeinden angemerkt, dass die Erweiterungsplanungen die Ziele Raumordnung hinsichtlich des Kongruenzgebots, des Beeinträchtigungsgebotes und des Integrationsgebotes entgegenstehen. Dem Hinweis wird entgegnet, dass lediglich das Kongruenzgebot ein von den planenden Gemeinden zwingend zu beachtendes Ziel der Raumordnung darstellt und dass die vorgesehenen Festsetzungen für die 4. Änderung des B-Planes die Maßgaben der Staatskanzlei (Landesplanungsbehörde) im Zielabweichungsbescheid beachten und den Zielen der Raumordnung – insbesondere dem Kongruenzgebot – nicht entgegen stehen.

Des Weiteren hat die Stadt Neumünster bemängelt, dass die Erweiterung des Einkaufszentrums sich hauptsächlich durch die langfristige wirtschaftliche Bestandssicherung begründe und hat angemahnt, dass dies aus städtebaulicher Sicht nicht überzeugend sei. Dem Hinweis wird entgegnet, dass die Gründe für die Erweiterung weit über die betriebswirtschaftlichen Interessen eines einzelnen Unternehmens hinaus gehen und insbesondere im Interesse der Stadt Kaltenkirchen sowie von öffentlicher, wirtschaftlicher und sozialer Bedeutung stehen. Zudem wird die interkommunale Verträglichkeit des Vorhabens betont.

Großflächige Einzelhandelsansiedlung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat die IHK Lübeck auf ihre Stellungnahme im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens verwiesen: Die IHK lehnt die Erweiterungsvorhaben der Firma Dodenhof ab und fordert stattdessen ein interkommunal abgestimmtes Entwicklungskonzept (regionales oder Stadtumland-Einzelhandelskonzept). Der Hinweis wird nicht weiter verfolgt und wird durch den Abschluss des Zielabweichungsverfahrens als überholt erachtet. Das Zielabweichungsverfahren wird als gesetzlich vorgesehenes Verfahren als geeignet angesehen, bei dem eine Beteiligung möglicherweise betroffener Städte und Gemeinden sowie Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde.

Zulässige Verkaufsfläche

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden haben die Landesplanungsbehörde sowie die Städte Pinneberg, Norderstedt und Neumünster angemerkt, dass die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 56.200 qm den Zielen der Raumordnung entgegen steht und auf 55.400 qm zu reduzieren ist. Der Hinweis wird berücksichtigt und der Bebauungsplanentwurf dementsprechend geändert. Die Gesamtverkaufsfläche von 55.400 qm entspricht dem Tenor in Ziffer I 2. des Abschlusses des Zielabweichungsverfahrens.

Die Städte Pinneberg, Elmshorn, Bad Segeberg, Norderstedt, Kiel, Itzehoe und Rendsburg (die Städte Itzehoe und Rendsburg beziehen sich dabei auf ihre Stellungnahme zum Zielabweichungsverfahren) haben im Rahmen der Abstimmung mit den Nachbargemeinden die Erweiterung der Verkaufsfläche des Einkaufszentrums Dodenhof ausdrücklich abgelehnt bzw. haben Bedenken gegenüber der Erweiterung geäußert, da von einer Kaufkraftabschöpfung aus den Städten sowie steigendem Druck auf die Innenstädte ausgegangen wird. Dem Hinweis wird entgegnet, dass es gem. der Regionalen Wirkungsanalyse in den Städten Pinneberg und Elmshorn aufgrund der

Dodenhof-Erweiterung nicht zu nennenswerten Umverteilungswirkungen kommen wird und städtebauliche Funktionsstörungen oder ein Trading-Down-Effekt der Innenstädte ausgeschlossen werden. Zudem wurde die zusätzliche Verkaufsfläche für das Sortiment Bekleidung, Schuhe, Sport gegenüber der Erweiterungsvariante, die Gegenstand der Regionalen Auswirkungsanalyse 2011 war, erheblich reduziert und das Sortiment Elektrowaren ist nicht mehr Gegenstand der Erweiterungsplanung.

Im Rahmen der Abstimmung mit den Nachbargemeinden haben sich die Städte Bad Segeberg und Rendsburg kritisch zu der geplanten Verkaufsflächenerweiterung geäußert und bezeichnen die weitere Erhöhung der Verkaufsfläche als eine wiederholte Einzelfallbetrachtung bzw. -entscheidung („Salamitaktik“). Dem Hinweis wird entgegen, dass die Gründe für eine Aufstellung des B-Planes in der Begründung des Vorentwurfes sowie im Zielabweichungsbescheid dargelegt wurden. Es wird die Erweiterung in mehreren Stufen sowie deren Vorteile verteidigt.

Des Weiteren hat die Landesplanungsbehörde in der frühzeitigen Beteiligung angemerkt, dass das Sortiment Spielwaren nicht als eigenständiger Sortimentsbereich festzusetzen ist, sondern dem Hauptsortimentsbereich Bekleidung, Schuhe, Sport zugeordnet werden soll. Der Hinweis wird berücksichtigt und der Bebauungsplanentwurf entsprechend geändert.

Festsetzung der Geschossfläche

Die Landesplanungsbehörde äußerte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ebenso wie die Stadt Kiel in der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB Bedenken, dass durch die Aufhebung der GRZ das Plangebiet bis zu 80% mit viergeschossigen Gebäuden überbaut werden kann. Es wird klargestellt, dass eine GRZ von 0,8 weiterhin festgesetzt wird und dass lediglich die bisher festgesetzte maximale Geschossfläche als absolute Zahl gestrichen wird. Es wird deutlich gemacht, dass zur Steuerung des Umfangs der Einzelhandelsnutzungen die Festsetzung der maximalen Geschossfläche nicht erforderlich ist.

Abgrenzung des Einzugsgebietes

Die Stadt Rendsburg kritisiert im Rahmen der frühzeitigen Abstimmung mit den Nachbargemeinden, dass die Stadt Rendsburg sowie der Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg außerhalb der Zone III des Markt-Einzugsgebietes des Dodenhof Einkaufszentrums platziert wird, obwohl durch die direkte Anbindung an die A7 die zeitliche Erreichbarkeit eine Einstufung in Zone III oder II begründet. Dem Hinweis wird entgegen, dass die Einstufung aufgrund der breiten empirischen Datenerhebung begründet ist und dass sie als sehr stabil angesehen wird.

Ebenso kritisiert die Stadt Bad Segeberg im Rahmen der Abstimmung mit den Nachbargemeinden, dass sie in Zone III des Einzugsgebietes eingeordnet wird, trotz der räumlichen Nähe durch den anstehenden Ausbau der BAB A20. Die Einstufung wird aufgrund der bereiten empirischen Datenerhebung begründet und wird als sehr stabil angesehen.

Oberflächenentwässerung

Der GPV Ohlau hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass eine maximale Versickerung auf dem Gelände ange-

strebt werden sollte und fordert eine Überprüfung des Entwässerungssystems der Dach- und Parkflächenentwässerung. Es wird entgegnet, dass die 4. B-Plan-Änderung keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht.

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat der GPV Ohlau erneut darauf hingewiesen, dass eine Aussage zur Überprüfung des Entwässerungssystems der Firma Dodenhof fehle. Dem Hinweis wird entgegnet, dass die beschriebene Problematik des GPV Ohlau nicht die 4. Änderung des B-Planes Nr. 33 und das dort zu Grunde gelegte Entwässerungskonzept betrifft und sich kein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan daraus ergibt.

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat die Kreisplanung darauf verwiesen, dass das Niederschlagswasser der Dachflächen vorrangig zur Versickerung zu bringen ist. Der Hinweis wird in die Begründung übernommen.

Schienenverkehr

Die AKN Eisenbahn AG hat in der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass sie für keinerlei Schäden haftet, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes (z.B. Immissionen) ergeben. Der Hinweis wurde in die Begründung übernommen. Laut der AKN dürfen Anpflanzungen den Eisenbahnbetrieb zu keiner Zeit stören und bei öffentlichen Grünflächen/Anpflanzungen sind bestimmte Pflanzabstände einzuhalten. Die Hinweise wurden in die Begründung übernommen.

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB äußerte sich die Landeseisenbahnverwaltung in eisenbahntechnischer Hinsicht zu den Planungen. Die Hinweise wurden mit denen der AKN abgeglichen und ggf. in der Begründung ergänzt.

Maßnahmenfläche / Kompensationsfläche

Die AKN Eisenbahn AG hat in der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass sich Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht auf den dem Eisenbahnbetrieb gewidmeten Flächen befinden können. Die Anregung wird berücksichtigt. Die Diskrepanz der Flächenabgrenzung wird durch das Planfeststellungsverfahren vom 09.12.2005 für den Neubau des Haltepunktes Dodenhof begründet. Die geänderten Abgrenzungen werden in der 4. Änderung des B-Planes nachrichtlich als Fläche für Bahnanlagen übernommen.

Der Kreis Segeberg hat im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB angemerkt, dass der Begründung ein Auszug aus dem Planfeststellungsbeschluss für den Bahnhof Kaltenkirchen vom 09.12.2005 mit Darstellung der Kompensationsfläche hinzugefügt werden soll. Der Hinweis wird berücksichtigt und entsprechend in der Begründung ergänzt.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand eine Auslegung in der Zeit vom 11.09.2014 bis 13.10.2014 statt.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 26.03.2015 bis 27.04.2015 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Planungsalternativen

Bezogen auf den Standort

Da es sich um die Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes handelt, ergeben sich keine Standortalternativen.

Bezogen auf den Planinhalt

Auch im Hinblick auf das Vorhaben sind wegen des fortgeschrittenen Realisierungsstandes keine alternativen Planungsmöglichkeiten denkbar.

.....
Datum

.....
Hanno Krause
(Bürgermeister)