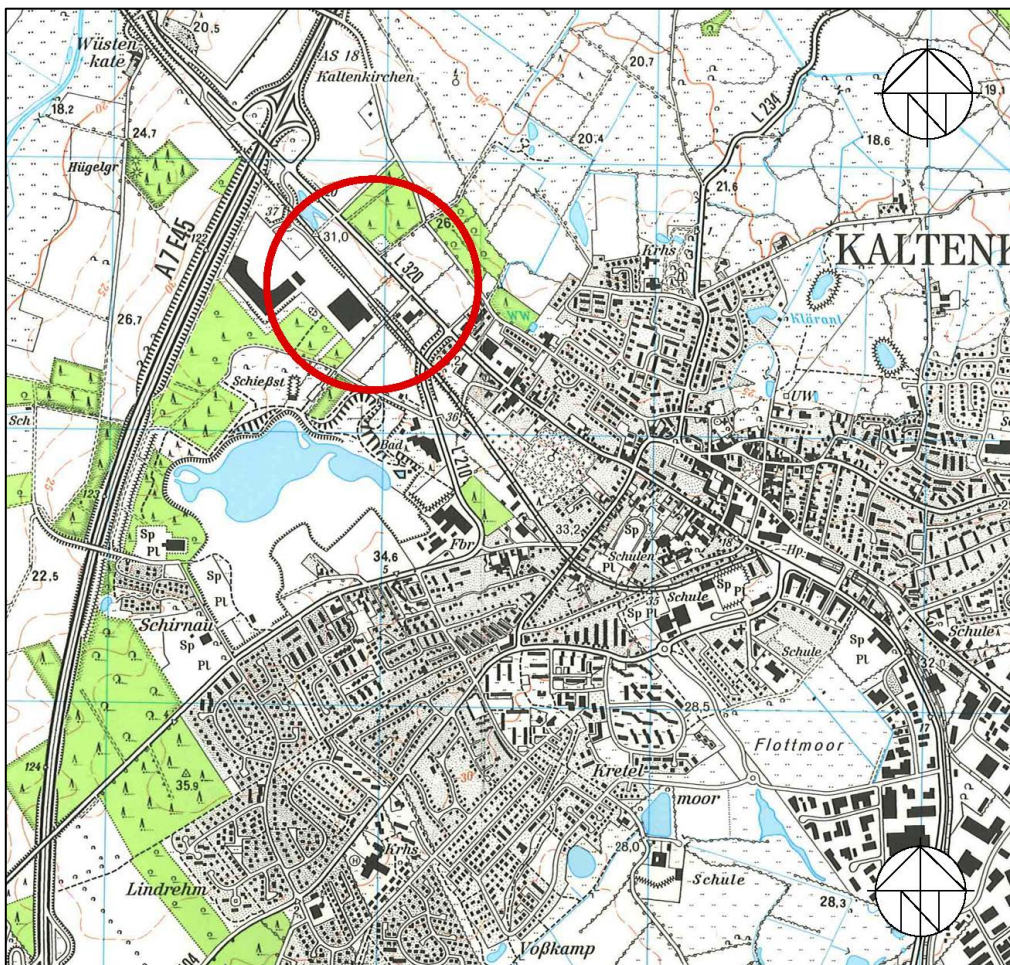


# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

## Bebauungsplan Nr. 72 „Küsterland“ der Stadt Kaltenkirchen

für den Bereich:  
westlich der Norderstraße, nördlich der AKN-Bahntrasse  
und südlich der L 320



September 2015

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Baum • Schwormstede GbR  
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Der Bebauungsplan Nr. 72 „Küsterland“ ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 27.08.2015 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,
- Planungsalternativen

macht.

### **Anlass und Ziele**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Küsterland“ ist die Absicht der Stadt Kaltenkirchen das Plangebiet für eine im Wesentlichen gewerbliche Entwicklung vorzubereiten, in die sich der bereits vorhandene Bauhof Kaltenkirchen einfügt. Für das südlichste Grundstück soll konkret eine Ausweisung als Sondergebiet Hotel erfolgen, womit die Entwicklungsabsichten des Grundstückseigentümers umgesetzt werden.

Die westliche und südwestliche Umgebung des Plangebietes ist bereits durch die Nutzungen der Firma Dodenhof gewerblich geprägt. Auch der nordöstlich angrenzende B-Plan Nr. 75 weist ein Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt mit zusätzlichen Gewerbegrundstücken aus, so dass sich das geplante Gewerbegebiet und das Sondergebiet Hotel in die Umgebung einfügen.

Wesentliche im Rahmen der Aufstellung zu berücksichtigende Ziele sind

- die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes sowie eines Sondergebietes Hotel im südlichen Bereich,
- die Sicherung des bestehenden Bauhofes Kaltenkirchen durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes,
- die Sicherung der späteren Erschließung des Plangebietes über den Knotenpunkt Kieler Straße (L 320) / Grenzweg / Op´n Kamp (Zufahrt zum gegenüberliegenden Globus-Baumarkt / B-Plan Nr. 75),
- die planungsrechtliche Sicherung einer von der Kieler Straße ausgehenden fußläufigen Anbindung zur südlich angrenzenden AKN-Haltestelle „Dodenhof“,
- Festsetzungen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche / der Innenstadt,
- Festsetzungen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf potenzielle Lärmbelastungen,
- die Gestaltung der Ortseingangssituation.

### **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 wurden eine schalltechnische, eine verkehrstechnische und eine Baugrundbeurteilung erarbeitet.

Gemäß den Ergebnissen des Umweltberichtes werden durch den Bebauungsplan Nr. 72 „Küsterland“ zusammengefasst folgende Eingriffe vorbereitet:

- Eingriff in das Schutzgut Boden durch Überbauung und Versiegelungen,
- Knickbeseitigung und Knickdurchbrüche,
- Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Versiegelung und Bodenauftrag, somit Reduzierung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen,
- Veränderung des Landschafts-/Ortsbildes.

Um die Planungsziele zu erreichen, lassen sich die Eingriffe nicht vermeiden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens wurden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen sowie zum Ausgleich berücksichtigt, die sich wie folgt zusammenfassen lassen:

Die vorhandenen **Knickstrukturen**, die das Plangebiet von Nordosten nach Südwesten durchqueren sowie die vier südlichen Grundstücke trennen, werden planungsrechtlich gesichert und mit einem 5 m breiten eingezäunten Knickschutzstreifen vor schädlichen Einflüssen geschützt. Lediglich für die Erschließung unvermeidliche Knickdurchbrüche sind zulässig.

Die vorhandenen **Grünstrukturen sowie Einzelbäume** am südöstlichen Rand des Planungsgebietes entlang der Norderstraße und im Bereich der Kreuzung Kieler Straße/Norderstraße werden erhalten und planungsrechtlich gesichert.

Zur Verbesserung des Kleinklimas und der positiven Wirkung der Ortsgestaltung wird ein Streifen zur Anpflanzung von **Straßenbäumen** und **Sträuchern** entlang der Kieler Straße festgesetzt.

Zusätzlich ist in den Gewerbegebieten je angefangener 1.000 qm Grundstücksfläche sowie auf Stellplatzanlagen mit mehr als 100 Stellplätzen zusätzlich je 10 Pkw- Stellplätzen ein **Baum** zu pflanzen. Im Sondergebiet „Hotel“ ist je 10 Pkw-Stellplätze ein Baum vorzusehen.

Für durch die Planung verursachte Eingriffe werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgen. Für die übrigen Ausgleichsmaßnahmen wird dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 die externe Ausgleichsfläche „Rümmels“ am Lakweg zugeordnet, die sich im Nordwesten des Kaltenkirchener Stadtgebietes befindet.

Hier erfolgt eine Flächenextensivierung der Grünlandnutzung, indem die Weidenutzung aufgegeben und die Flächen der Sukzession bei jährlicher Mahd zur Verhinderung von Gehölzaufwuchs überlassen werden. Zudem sind zum Ausgleich der Knick Eingriffe auf dieser Fläche Neuanlagen von Knicks vorgesehen.

Die Minimierung der Belastung von Wohnnutzungen durch Lärm erfolgt durch die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen, durch die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

## 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 25.08.2015 zur Abgabe einer

Stellungnahme aufgefordert. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 11.05.2015 statt. Eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde mit Brief vom 09.07.2015 (Frist zur Rückmeldung bis 24.07.2015) durchgeführt.

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

### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Die untere Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, die Knickschutzstreifen auf bis zu 5 m zu verbreitern. Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird ergänzend dazu eine Auszäunung der Knickschutzstreifen gefordert. Den Anregungen wurde gefolgt und die Knickschutzstreifen auf 5 m erweitert sowie die Baugrenzen um 2 m von den Knickschutzstreifen abgerückt. In Bereichen mit vorhandener Bebauung bzw. Versiegelung wurden die Baugrenzen und Knickschutzstreifen entsprechend des Bestandes festgesetzt. Die Auszäunung der Knickschutzstreifen wurde als textliche Festsetzung ergänzt.

Des Weiteren hat die untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB zu den Ausgleichsmaßnahmen angemerkt, dass Grünlandflächen maximal im Verhältnis von 1 : 0,8 angerechnet werden können. Der Anregung wurde gefolgt, in dem die Bilanzierung überarbeitet und die entsprechende Festsetzung mit Angabe zur Größe der Fläche angepasst wurde.

### **Oberflächenentwässerung**

Seitens des Kreises Segeberg wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufnahmemenge des Regenrückhaltebeckens des B-Planes Nr. 75 nur Teilflächen des B-Planes 72 berücksichtigt und eine Versickerung des Niederschlagswassers bestimmter Flächen anderweitig nötig sein kann. Der Hinweis wurde berücksichtigt und textlich festgesetzt, dass die Abflussmenge der privaten Grundstücke jeweils durch Versickerung bzw. Rückhaltung zu begrenzen bzw. zu verzögern ist.

Der GPV Ohlau hat im gleichen Beteiligungsschritt darauf hingewiesen, dass die Oberflächenwasserableitung auf ein minimales Maß zu reduzieren ist und dass die Versickerung des Oberflächenwassers aus Verkehrsflächen zu beantragen ist. Der Hinweis wurde teilweise berücksichtigt. Um sicher zu stellen, dass die maximale Ableitmenge für das nordöstlich gelegene Regenrückhaltebecken nicht überschritten wird, wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass die Abflussmenge zu begrenzen bzw. zu verzögern ist.

### **Immissionen**

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie (MWAVT) hat in der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass die zu erwartenden Verkehrsmengen auf den Landesstraßen 320 und 210 berücksichtigt und für ausreichend Immissionsschutz der Bebauung gesorgt werden soll. Der Hinweis wurde berücksichtigt. Zum Bebauungsplan wurde eine lärmtechnische Untersuchung erstellt, in der auch die

Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet beurteilt wurden.

### **Verkehr / Straßenbau**

Das MWAVT wies in der frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass alle baulichen Veränderungen der Landesstraßen (L 320 und L 210) mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH) abzustimmen sind. Zudem wurde angemerkt, dass Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Ortsdurchfahrt einer gesonderten Genehmigung bedürfen. Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt. Das MWAVT hat darauf hingewiesen, dass die Erschließung des Plangebietes ausschließlich über den Knotenpunkt an der Kieler Straße zu erfolgen hat. Der Hinweis wird durch entsprechende Festsetzungen (Anbauverbotszone, Erhaltungsgebote für Bepflanzungen oder Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt) in der Planzeichnung sowie in der Begründung befolgt. Das MWAVT hat angemerkt, dass die verkehrlichen Auswirkungen auf den Knotenpunkt durch eine verkehrstechnische Untersuchung nachzuweisen sind. Der Hinweis wurde befolgt. Das MWAVT hat darauf hingewiesen, dass die bisherige Anbindung zur L 320 des Bauhofes dauerhaft geschlossen werden soll. Der Anmerkung wurde gefolgt.

### **Schiienenverkehr**

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 der Begründung aufgenommen. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Grenze zum Bahngelände einzuzäunen sei. Diese Anregung wurde mit einer textlichen Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt. 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. Zudem hat die AKN darauf hingewiesen, dass der geplante Zugang zum Bahnsteig „Bahnhof Dodenhof“ am nördlichen Ende entstehen soll. Der Hinweis wurde bereits mit einem entsprechenden Gehrecht berücksichtigt. Des Weiteren hat die AKN angemerkt, dass die Errichtung des Zuganges nur mit Benehmen der Aufsichtsbehörde realisiert werden darf und ggf. eine technische Sicherung erforderlich ist. Die Hinweise wurden in die Begründung übernommen. Die AKN hat darauf hingewiesen, dass eine Blendung des Einbahnverkehrs sowie Beleuchtungen, die zu Verwechselungen führen können umgehend zu entfernen sind. Der Hinweis wurde in die Begründung übernommen. Des Weiteren hat die AKN angemerkt, die Landeseisenbahnaufsicht am Verfahren zu beteiligen. Der Hinweis wurde berücksichtigt und die Landeseisenbahnverwaltung am weiteren Aufstellungsverfahren beteiligt.

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

### **Ver- und Entsorgung**

Die Stadtwerke haben in der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass eine neue Mittelspannungsstation zu errichten sei. Die öffentliche Verkehrsfläche ist so dimensioniert, dass die Station im Bereich der neuen Erschließungsstraße vorgesehen werden kann.

Der Wege-Zweckverband hat darauf hingewiesen, dass die Entsorgung bereits fertiggestellter Gewerbebetriebe nur auf befestigten Wegen erfolgt und ein Wenden auf den jeweiligen Grundstücken möglich sein soll. Den Anregungen wurde gefolgt, entsprechende Hinweise wurden in der Begründung übernommen.

Seitens der Stadtwerke wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass das Löschwasser nicht aus dem Trinkwassernetz gewährleistet werden kann. Der Hinweis wird berücksichtigt und nach Vorabstimmung mit den Stadtwerken soll die Löschwasserversorgung über zusätzliche Hydranten an der Kieler Straße erfolgen.

### **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.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 19.05.2015 bis 19.06.2015 durchgeführt.

Eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB fand mit Brief vom 09.07.2015 (Frist zur Rückmeldung bis 24.07.2015) statt.

Im Rahmen dieser Beteiligungsschritte wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### **Planungsalternativen**

#### **Bezogen auf den Standort**

Die Alternativenprüfung hinsichtlich des Standortes ist auf der Ebene der inzwischen genehmigten 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt und dokumentiert worden. Da der wirksame Flächennutzungsplan die Flächen als Bauflächen ausgewiesen hatte, handelt es sich lediglich um eine Umwidmung von Flächen für den Gemeinbedarf hin zu gewerblichen Bauflächen. Es wird demnach kein grundsätzlich neuer Standort in Anspruch genommen. Auf der Ebene der Standortbewertung wird das Gebiet als bester Standort für eine Ausweisung von Gewerbe- und Sondergebietsbauflächen erachtet.

#### **Bezogen auf den Planinhalt**

Bezogen auf den Planungsinhalt sind Alternativen hinsichtlich der Gebietsausweisungen und der Struktur zu prüfen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind unterschiedliche Erschließungskonzepte sowie alternative textliche und zeichnerische Festsetzungen der Baufenster, der Grundflächenzahl sowie der Lage und Art der Kompensationsmaßnahmen überprüft worden. Die hier vorliegende Lösung wurde unter Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, insbesondere unter Maßgabe der Minimierung von Eingriffen ausgearbeitet.

Kaltenkirchen, den.....

.....  
Hanno Krause  
(Bürgermeister)