

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Bahnhof“

Für den Bereich des Bahnhofsumfeldes zwischen der Hamburger Straße und der Straße Am Bahnhof

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 „Bahnhof“ / 1. Änderung erfasst einen zentralen, durch Wohn- und Geschäftsnutzung geprägten Bereich mit östlich des vorhandenen Geschäftszentrums Holstenstraße in der Innenstadt der Stadt Kaltenkirchen.

Anlass der Planung ist das Bestreben der Stadt Kaltenkirchen, die Flächen des Plangebietes als innerstädtische Erweiterung des Geschäftszentrum zu entwickeln. Diese städtebauliche Innenentwicklung wurde möglich durch die Tieferlegung der AKN-Gleisanlage und die Betriebsaufgabe einer Holzhandlung auf dem südlich an die ehemalige Gleisstraße angrenzenden Grundstück.

Unmittelbarer Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans war die zwischenzeitlich in den Grundzügen der Planung geänderte Bau- und Nutzungskonzeption des Investors hinsichtlich der Realisierung der Maßnahme auf der Grundlage der inzwischen erfolgten AKN-Tieferlegungsmaßnahme. Im Wesentlichen sind gegenüber dem ursprünglichen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 65 „Bahnhof“ die geschlossene Bebauung südlich des Bahnhofplatzes entlang der Hamburger Straße sowie der Bahnhofsvorplatz einschließlich der Baufelder 5 und 6 entfallen. Der Bahnhofplatz selber wurde in seiner Längenausdehnung reduziert. Des Weiteren wurde der Erhalt des vorhandenen alten Bahnhofsgebäudes durch Festsetzung eines neuen Baufelds 5 in die Planung integriert.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die zwischenzeitlich geänderte Bau- und Nutzungskonzeption des Investors hinsichtlich der geplanten Realisierung der Maßnahme berührte die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans Nr. 65 „Bahnhof“ wodurch eine erneute Umweltprüfung durchgeführt werden musste. Der entsprechende Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen und beschreibt die Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung zum Ausgleich der Umweltauswirkungen. Die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden umweltrelevanten Aspekte wurden in die Planungsüberlegungen eingestellt.

Die voraussichtlich gravierendsten Umweltauswirkungen, die aus der Bauleitplanung resultieren, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktion durch die Versiegelung. Damit verbunden ist ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine geringere Grundwasserneubildungsrate. Durch eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen wird dem entschieden entgegengewirkt. Weiterhin resultiert aus dem Vorhaben eine geringe Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Eine Untersuchung zur Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen und dem Schutzzweck (FFH-Prüfung) ist jedoch nicht erforderlich.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligungen und ihre Berücksichtigungen

Die Öffentlichkeit wurde durch eine frühzeitige Bürgeranhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Der Zeit vom 18.09.2006 bis 19.10.2006 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen lagen in der Zeit vom 12.06.2007 bis zum 12.07.2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen lagen in der Zeit vom 11.09.2007 bis zum 24.09.2007 erneut während der Dienststunden nach § 4 a Abs. 3 BauGB aus.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden unter anderem Bedenken grundsätzlicher Art bezüglich der Ausweisung der Einzelhandelsflächen, hinsichtlich der geplanten KFZ-Stellplatzanlagen sowie der Fuß- und Fahrradwegeverbindungen einschließlich Fahrradabstellanlagen vorgebracht.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 65 „Bahnhof“ wurden die Einzelhandelsflächen im Zuge der 1. Änderung nicht erhöht, so dass die Bedenken diesbezüglich nicht weiter bewertet wurden. Bezüglich der KFZ-Stellplatzanlagen lassen die Festsetzungen des B-Plans Nr. 65 „Bahnhof / 1. Änderung die Ausweisung der erforderlichen Stellplätze, entsprechend dem Stellplatznachweis gem. Verwaltungsvorschrift § 55 LBauO zu. Bezüglich der Fuß- und Fahrradwegeverbindungen und Fahrradabstellanlagen wurde die Planung mehrfach überarbeitet. Entsprechende Ausbildungen der Zu- und Abfahrtsbereiche zum neuen zentralen Bahnhofplatz sowie entsprechende Fahrradabstellanlagen sind in die endgültige Planfassung, Stand 25.09.2007, eingeflossen.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung sowie ihre Berücksichtigung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur vorgenannten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes während der vorgenannten Zeiträume.

Bedenken wurden hier hauptsächlich zu der geplanten Erhöhung der Flächenbegrenzung für Einzelhandelsnutzungen von max. 10.000 m² BGF auf dann 12.000 m² BGF vorgebracht. Dem Hinweis wurde entsprochen indem in den planungsrechtlichen Festsetzungen und in der Begründung die Flächenbegrenzung für Einzelhandelsnutzung auf insgesamt max. 10.000 m² BGF, entsprechend dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 65 „Bahnhof“, reduziert wurde.

Weiterhin wurden Bedenken gegen den geplanten Abbruch des alten Bahnhofgebäudes geäußert, da dadurch denkmalpflegerische Belange berührt werden. Gem. § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz DSchG wurde der vorhandene alte Bahnhof als einfaches Kulturdenkmal eingestuft. Den Bedenken diesbezüglich wurde gegen Ende des Planverfahrens und im Zuge einer erneuten verkürzten öffentlichen Auslegung dahingehend Rechnung getragen, dass die Grundzüge der Planung in diesem Teilbereich derart geändert wurde, dass ein weiteres Baufeld, welches die Erhaltung des alten Bahnhofgebäudes ermöglicht, in die Planung integriert wurde.

Bedenken wurden weiterhin bezüglich der geplanten Einleitung von Oberflächenwasser in örtlich anstehende Gewässer erhoben. Zur Minimierung der abzuleitenden Regenwassermengen innerhalb des B-Plan-Gebietes wurde die laufende Planung in der Art umgestellt, dass der überwiegende Teil anfallenden Oberflächenwassers der Versickerung zugeführt wird. Weitergehende Hinweise bzw. Stellungnahmen wurden in dem Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen einbezogen.

Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung

Die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr 65 „Bahnhof“ und somit die Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplans an das sich zwischenzeitlich geänderte Bau- und Nutzungskonzept des Investors soll die zeitnahe Realisierung gewährleisten helfen. Der Anlass der Planung ist das Bestreben der Stadt Kaltenkirchen die Flächen des Plangebietes als innerstädtische Erweiterung des vorhandenen Geschäftszentrums Holstenstraße zu entwickeln. Dies auch auf der Grundlage der in den letzten Jahren abwandernden Kaufkraft aufgrund der Entwicklung in den Nachbargemeinden hierdurch entgegen zu wirken. Entsprechend sind hier die Festsetzungen zu Einzelhandelsflächen, auch mit der Möglichkeit von großflächigem Einzelhandel in Teilbereichen bewusst getroffen.

Gegenüber dem mit den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes verbundenem Ordnungskonzept bietet die nunmehr verfolgte Planung insbesondere den Vorteil einer günstigeren Zuordnung der Stellplätze zu den jeweiligen Nutzungen.

Den Anforderungen an optimierte Fuß- und Fahrradwegeverbindungen wurde durch entsprechende Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit an den neuralgischen Punkten Rechnung getragen. Durch zusätzliche Fahrradabstellanlagen im Bereich unmittelbar am Bahnhof sowie an der Straße Am Bahnhof und der Hamburger Straße werden die vorhandenen Stellplatzanlagen in der städtischen Parkpalette sowie der überdachten Abstellanlagen der AKN östlich der neuen Querspange entsprechend ergänzt.

Den Belangen des Denkmalschutzes konnte abschließend dahingehend gefolgt werden, dass das ursprünglich zum Abriss vorgesehene alte Bahnhofsgebäude als zusätzliches Baufeld baurechtlich gesichert wurde. Mit dem Erhalt des alten Bahnhofsgebäudes konnte einer der gravierendsten Bedenkenpunkte aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprochen werden.

Das zu Beginn der Planaufstellung 1. Änderung verfolgte Planungsziel, die vorhandene rechtskräftige Bauleitplanung auf das sich in den Jahren seit Rechtskraftstellung des Bebauungsplans Nr. 65 „Bahnhof“ geänderte Bau- und Nutzungskonzept des Investors zu ändern bzw. zu ergänzen, konnte somit ohne Vorbringen von grundsätzlichen Bedenken aus dem überwiegenden Teil der Bevölkerung zum Abschluss gebracht werden.