

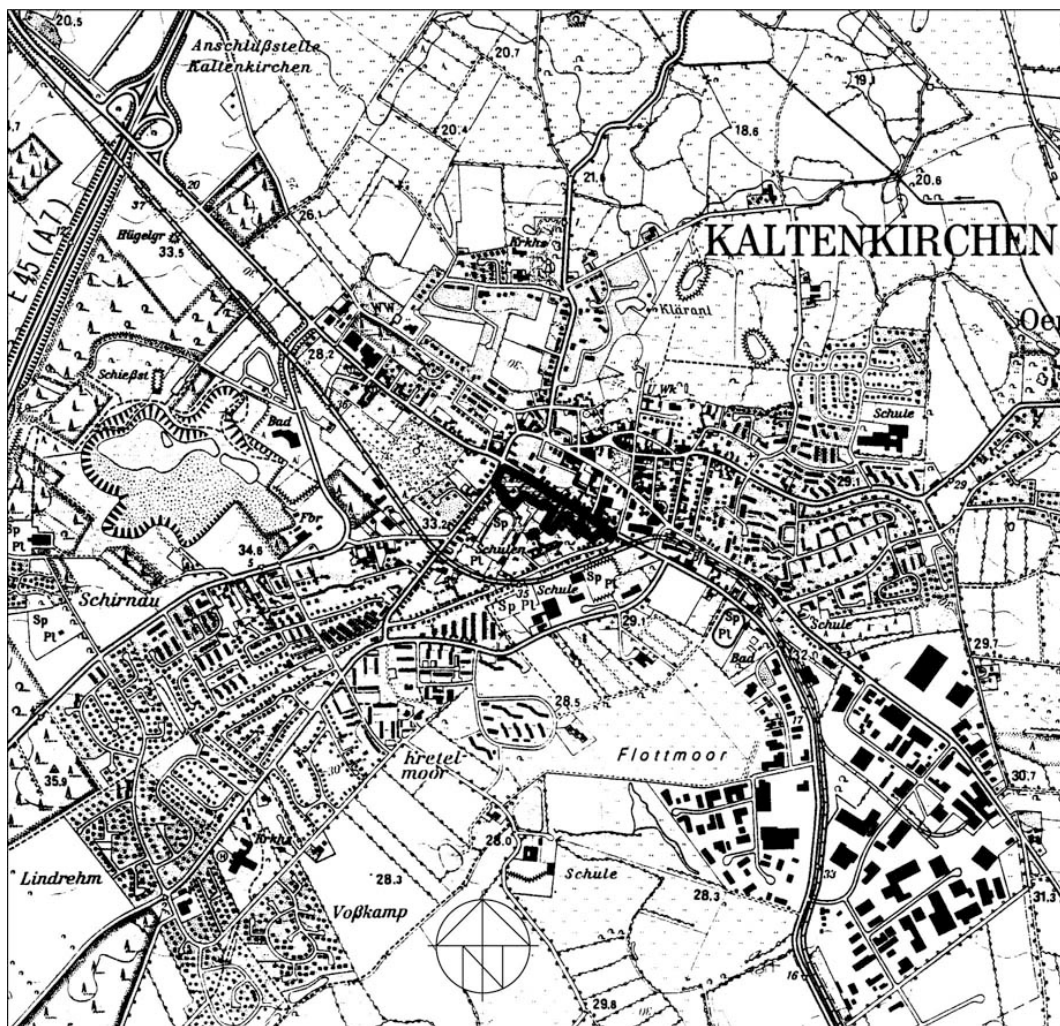
# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

---

## Bebauungsplan Nr. 44 „Hamburger“ 1. Änderung und Ergänzung“ der Stadt Kaltenkirchen

Für den Bereich der Grundstücke, die südlich an die Hamburger Straße  
grenzen, zwischen Funkenberg und Marschweg



September 2007

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

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

Der Bebauungsplan Nr. 44, 1. Änderung ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am ..... 2007 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3, 4 und 4a BauGB). Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes muss eine zusammenfassende Erklärung erstellt werden, die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

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

## **Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Das Gebiet hat mit seiner Lage am südwestlichen Rand der Innenstadt und an der Hamburger Straße als wichtige Durchgangsstraße für die weitere Entwicklung des Kaltenkirchener Zentrums eine hohe Bedeutung. Gleichzeitig besteht ein Nutzungsdruck, der sich bedingt durch das Wachstum der Stadt, auch hier am Innenstadtrand bemerkbar macht. Auf Grundlage des bisher bestehenden Planungsrechtes, ein einfacher Bebauungsplan und Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB (Vorhaben im Innenbereich) konnte hierauf nicht in einem der städtebaulichen Lage angemessenen Umfang Einfluss genommen werden konnte.

Ziel der Planung war daher, qualifizierte Bebauungsplanfestsetzungen im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit gestalterischen Vorgaben zu treffen. Dabei wurde davon ausgegangen, dass das Plangebiet zukünftig dem Innenstadtbereich zugeordnet wird und sich dies sowohl im Erscheinungsbild als auch in Zulässigkeit der Einzelhandelssortimente widerspiegeln soll.

Die wichtigsten Festsetzungen zur Steuerung des städtebaulichen Charakters beziehen sich auf:

- Mischgebiete mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung, unter Festsetzung der maximalen Firsthöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen.
- Eine Baulinie zur Hamburger Straße und zwingend mindestens zwei Geschosse mit dem Ziel der Ausbildung einer klaren Stadtkante mit städtischem Erscheinungsbild ohne Vorgartenzone.
- Gestalterische Festsetzungen zur Einordnung in das Stadtbild
- Ausschluss von städtebaulich nicht verträglichen Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetrieben, Vergnügungsstätten)

## **Beurteilung der Umweltbelange**

Da der Geltungsbereich bereits weitgehend bebaut und versiegelt ist und durch die B-Plan-Änderung keine über das bereits rechtlich mögliche Maß hinausgehende Verdichtung ermöglicht wird, war eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nicht erforderlich. Besondere Anforderungen an den Naturschutz werden nicht gestellt und geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Vor diesem Hintergrund war kein gesonderter grünordnerischer Fachbeitrag erforderlich.

Die Umweltbelange wurden somit im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und des Umweltberichtes nach § 2a BauGB behandelt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Bewertung der Schutzgüter ergeben hat, dass keine negativen Umweltauswirkungen durch die B-Planänderung zu erwarten sind.

Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht nicht getroffen, da durch die B-Planänderung keine Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Im B-Plan wurden unabhängig davon zur Aufwertung bzw. Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Verbesserung des Kleinklimas vorhandene ortsbildprägende und vom öffentlichen Raum erlebbaren Bäume als zu erhalten sowie neue Baumpflanzungen auf größeren Sammelstellplatzanlagen festgesetzt.

## Verfahrensablauf

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 BauGB)**

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden in der Zeit vom 13.10.2006 bis 13.12.2006 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 28.02.2007 bis 29.03.2007 statt.

Aufgrund der Erweiterung des Plangeltungsbereiches um zwei südlich an den alten Geltungsbereich angrenzende Grundstücke erfolgte eine erneute eingeschränkte Beteiligung. Die von der Ergänzung betroffene Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 a (3) BauGB wurden mit Schreiben vom 07.05.2007 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

<b>Ergebnisse der Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§§ 4 (1), 4 (2), 4a und 2 (2) BauGB)</b>	
<b>Hinweise und Anregungen mit Umweltrelevanz</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>
[Kreis Segeberg] allgemeine Hinweise bezüglich der Behandlung eventuell geplanter Regenrückhaltebecken im Rahmen des B-Plan-Verfahren. Hinweis, dass die Belange von Natur und Landschaft nicht erheblich berührt sind und somit keine vertiefende Bearbeitung der Belange erforderlich ist.	Hinweise treffen auf diese B-Planänderung nicht zu, da kein Regenrückhaltebecken erforderlich oder geplant ist. Wurde zur Kenntnis genommen.
Hinweise bezüglich diverser im Prüfkataster der Unteren Bodenschutzbehörde eingetragen bzw. vormals eingetragenen Flächen mit Altlastenverdacht. Empfehlung für eine der Flächen Art und Umfang der Nutzung zu prüfen. Die letzte Prüfung hatte im Rahmen der historischen Erkundung im Jahr 2002 stattgefunden. Ein Verunreinigungsrisiko wurde nicht gesehen bzw. wurde als höchstens sehr ge-	Die Hinweise wurden zur Information in den Umweltbericht aufgenommen. Der Empfehlung wurde nicht gefolgt, da kein nennenswertes Verunreinigungsrisiko gesehen wird. Es wurde jedoch ein Hinweis in die Begründung (Umweltbericht) aufgenommen, dass bei Nutzungsänderung, Betriebsaufgabe oder

<p>ring beurteilt.</p> <p>Empfehlung für eine zweite Fläche eine orientierende Untersuchung durchzuführen, da aufgrund der historischen Erkundung keine Entlastung / abschließende Klärung erfolgen konnte.</p> <p>Hinweis auf ein einfaches Kulturdenkmal (Wohnhaus) auf der dem Plangebiet gegenüber liegenden Seite nördlich der Hamburger Straße.</p>	<p>bedeutsamen baulichen Änderungen zu prüfen ist, ob Umweltrisiken im bodenschutzrechtlichen Sinn bestehen.</p> <p>Der Empfehlung wurde gefolgt. Die orientierende Untersuchung hat keine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse festgestellt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung (Umweltbericht) aufgenommen.</p>
<p>[diverse Behörden und Träger öffentl. Belange]</p> <p>Hinweis auf Lage des Plangebietes innerhalb des zukünftigen Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerkes Kaltenkirchen und der daraus resultierenden Schutzbedürftigkeit.</p>	<p>Der Hinweis auf das geplante Trinkwasserschutzgebiet wurde in die Begründung (städtebauliche Begründung u. Umweltbericht) aufgenommen. Es wird kein Konflikt zwischen der Schutzgebietsausweisung und den Festsetzungen des B-Planes gesehen.</p>
<p>[Landesamt für Natur und Landschaft]</p> <p>Hinweis auf das Erfordernis der Darstellung des Schutzgutes Boden im Rahmen des Umweltberichtes.</p> <p>Empfehlung der Durchführung von spezifischen Baugrunduntersuchungen und Baugrundgutachten im Vorfeld von Bauvorhaben.</p>	<p>Innerhalb des Umweltberichtes erfolgt eine Darstellung des Schutzgutes Boden.</p> <p>Der Hinweis wurde in die Begründung (Umweltbericht) aufgenommen.</p>
<p><b>Hinweise und Anregungen zum Städtebau</b></p>	
<p>[Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr]</p> <p>Hinweis auf Abstimmungsbedarf bei Veränderung der Landesstraße L 320</p>	<p>Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>[Handwerks- u. Industrie- u. Handelskammer]</p> <p>Hinweis, dass die Belange der betroffenen Betriebe berücksichtigt werden sollen.</p>	<p>Die Belange sind durch die Festsetzungen des B-Planes von vornherein berücksichtigt (Mischgebiete und angemessenes Maß der baulichen Nutzung).</p>
<p>[Innenministerium]</p> <p>Anregungen bzgl. Festsetzungen zum Einzelhandel.</p>	<p>Es werden Mischgebiete festgesetzt. Gesonderte Festsetzungen zum Einzelhandel sind nicht festgesetzt. Dies wird in der Begründung näher erläutert.</p>

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Zur Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand eine Auslegung gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 13.10.2006 bis 13.11.2006 statt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB fand vom 28.02.2007 bis 29.03.2007 als öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt.

Aufgrund der Erweiterung des Plangeltungsbereiches um zwei südlich an den alten Geltungsbereich angrenzende Grundstücke erfolgte eine erneute eingeschränkte Beteiligung nach § 4 a (3) BauGB. Die von der Ergänzung betroffenen Bürger wurden mit Schreiben vom 07.05.2007 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

<b>Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung</b>	
<b>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>
keine Anregungen	
<b>Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB</b>	
<b>Stellungnahmen</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>
[zwei Anwohner] Bitte um Erweiterung des Plangeltungsbereiches.	Der Anregung wurde gefolgt und das Plangebiet um zwei Grundstücke erweitert
<b>Beteiligung aufgrund einer Entwurfsergänzung gem. § 4 a (3) BauGB</b>	
<b>Stellungnahmen</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>
[Anwohner] Bitte keine Baulinie festzusetzen.	Der Anregung wurde aus städtebaulichen Gründen <u>nicht</u> gefolgt.

### Planungsalternativen

Da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, besteht, bezogen auf den **Standort**, keine anderweitige Planungsmöglichkeit.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes ergibt sich im Wesentlichen aus dem Ziel, einen städtischen Charakter zu entwickeln. Bezogen auf den **Planinhalt** gibt es kaum umweltbezogene Auswirkungen, so dass keine Alternativen sinnvoll und erforderlich sind.

.....  
Datum

.....  
Unterschrift