

# STADT KELLINGHUSEN

## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.37 „GEWERBEGEBIET MÜHLENBEK“ für das Grundstück Neuer Kamp 32



(unter Verwendung eines Luftbildes Mac-Kartendienst)

### Zusammenfassende Erklärung Gemäß § 10a BauGB

Juni 2018

#### AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81  
Geschwister-Scholl-Straße 9 | 20251 Hamburg  
Fon 040.4232.6444  
post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Rainer Isensee  
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

## 1 Planungserfordernis

Der Betreiber eines großflächigen Baustoffhandels im Gewerbegebiet „Mühlenbek“ südlich der B 206 beabsichtigte im Jahr 2006, sein Gartensortiment in adäquaten Räumen anzubieten. Dazu wollte er ein Gewächshaus als neuen Verkaufsraum bauen. Mit dieser Erweiterung ging eine Erhöhung der Verkaufsfläche einher, die nach Vorabstimmungen mit der Landesplanung nicht mehr durch die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 gedeckt waren. Im seinerzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan war zudem das betreffende Grundstück noch als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Stadt Kellinghusen beschloss daher am 02. Februar 2006 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Gewerbegebiet Mühlenbek (Teilgebiet)“. Parallel war eine Änderung des Flächennutzungsplans (2. Änderung) erforderlich, da das Grundstück des Baustoffhandels als sonstiges Sondergebiet ausgewiesen werden sollte. Dies entsprach nicht der Darstellung gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan.

Das Verfahren wurde bis zum Satzungsbeschluss geführt, erlangte aber aufgrund des Versäumnisses der Bekanntmachung nie Rechtskraft. Zudem war die Bezeichnung als 1. Änderung fehlerhaft, da bereits eine 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 im Jahr 1998 zur Rechtskraft gelangte. Auch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde nicht wirksam, da der Plan nicht dem Innenministerium zur Genehmigung vorgelegt wurde.

Die in 2006 geplanten baulichen Erweiterungen sind dennoch auf Grundlage des § 33 BauGB genehmigt und zwischenzeitlich vollständig errichtet worden.

Für darüberhinausgehende künftige Erweiterungen gelten jedoch aufgrund der fehlenden Rechtskraft der damaligen Bebauungsplanänderung die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 in seiner Ursprungsfassung. Die Stadt hat daher in 2017 beschlossen, die nicht abgeschlossenen Bauleitplanverfahren nun zur Rechtskraft zu bringen und damit für den Betreiber des Baumarktes die erforderliche Planungssicherheit zu garantieren.

Da das bisherige Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan fälschlicherweise als 1. Änderung geführt wurde, hob die Ratsversammlung der Stadt Kellinghusen am 27.04.2017 die damaligen Beschlüsse auf und fasste einen neuen Aufstellungsbeschluss für eine 2. Änderung des Bebauungsplans.

Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das alte Verfahren wiederaufgenommen und zu Ende geführt.

## 2 Planungskonzept

Das Bauvorhaben wurde weitestgehend wie 2006 geplant umgesetzt. Die insgesamt zulässige maximale

Verkaufsfläche ist im Bebauungsplan auf 7.000 m<sup>2</sup> einschließlich nicht überdachter Freiflächen begrenzt. Innerhalb dieser Verkaufsfläche (VK) ist ein Anteil zentrenrelevanter Sortimente von maximal 2.000 m<sup>2</sup> zulässig. In den textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 werden innerhalb dieser zulässigen 2.000 m<sup>2</sup> VK den einzelnen zentrenrelevanten Sortimenten sowie einer gastronomischen Nutzung jeweils maximal zulässige Höchstgrenzen für die Verkaufsflächen zugeordnet. Die Gemeinde folgt damit den Auflagen der Landesplanungsbehörde. Negative Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel sollen so vermieden werden. Das Grundstück des Bau- und Gartenmarktes ist als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baufachmarkt“ ausgewiesen.

Zum besseren Verständnis der Planung werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans auch die Inhalte der rechtskräftigen 1. Änderung aus dem Jahr 1998 übernommen. Diese betreffen ausschließlich Änderungen der textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie Vorschriften zu Bepflanzungen.

### 3 Maßgebliche Umweltbelange

Der derzeit bestehende Bau- und Gartenmarkt hat bereits eine Geschossfläche von deutlich mehr als 5.000 m<sup>2</sup>. Gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.1 ist das Vorhaben daher UVP-pflichtig, es besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Der Umweltbericht hat im Normalfall die Auswirkungen einer Planung auf den aktuellen Zustand von Natur und Landschaft zu beurteilen. In diesem Fall ist aufgrund der Besonderheit des Verfahrens nicht der derzeitige Bestand als Ausgangspunkt der Betrachtung zu wählen, sondern es sind die Auswirkungen auf den Zustand des Plangebiets zum Zeitpunkt des Beginns des Planverfahrens im Jahre 2006 zu beurteilen. Da zwischenzeitlich bereits die baulichen Erweiterungen genehmigt worden sind, ist dieser Bestand faktisch nicht mehr vorhanden.

Die Aussagen zu den maßgeblichen Umweltbelangen beziehen sich auf den Zustand des Plangebietes im Jahr 2006.

Die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgte gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes, welche in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB definiert sind, im Rahmen einer Umweltprüfung (UP). Die Umweltprüfung erfolgte unter Betrachtung

tung der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht.

Das Schutzgut Mensch ist durch die Planung nicht betroffen.

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Klima. Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.

Durch die Planungen kommt es zu Bodenversiegelungen, die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert werden. Der Ausgleich der Eingriffe hat bereits stattgefunden.

#### 4 Abwägungsentscheidungen

Von Seiten der Landesplanungsbehörde wurde die Zustimmung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans an die Bedingung geknüpft, dass in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37:

- die bis zu 2.000 m<sup>2</sup> zulässigen zentrenrelevanten Sortimenten der Kieler Liste konkret zu benennen sind
- den einzelnen zentrenrelevanten Sortimenten Höchstgrenzen zuzuordnen sind und
- die zulässige Größenordnung der Flächen für kleinflächige gastronomische Nutzungen zu definieren ist.

Die Stadt Kellinghusen erfüllte diese Auflagen und nahm in die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 entsprechende textliche Festsetzungen auf.

Der Anregung des Kreises Steinburg, den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 auch auf angrenzende Bereiche auszudehnen, folgte die Stadt Kellinghusen nicht, da sie hierfür kein Planungserfordernis erkennen kann. Redaktionelle Hinweise wurden in die Begründung eingearbeitet.

Aufgrund von Hinweisen der Wasserbehörde und des Deich- und Hauptzielverbandes wurde in die Planzeichnung eine über das Grundstück des Bau- und Gartenmarktes verlaufende Regenwasserleitung, die sich im Eigentum der Stadt Kellinghusen befindet, einschließlich der Unterhaltungstreifen als Leitungsrecht planzeichnerisch übernommen.

Die Anmerkungen des Naturschutzbundes zur Begründungssituation des Grundstücks nahm die Stadt mit Verweis auf bereits erfolgte Begrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen zu Kenntnis. Aktuellen Handlungsbedarf sieht sie hier nicht.

## 5 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	27.04.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	04.05.2006
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden	06.04.2006
öffentliche Auslegung	20.10.2017 - 20.11.2017
2. öffentliche Auslegung	12.04.2017 - 03.05.2017
Abwägung	24.05.2017
Satzungsbeschluss	24.05.2017
Bekanntmachung	10.07.2018-20.07.2018
In-Kraft-Treten	18.07.2018

Kellinghusen, den 26/7.18



Bürgermeister