

# STADT KELLINGHUSEN

## 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

für das Gebiet des Grundstücks Neuer Kamp 32



(unter Verwendung eines Luftbildes Mac-Kartendienst)

### Zusammenfassende Erklärung Gemäß § 6a BauGB

März 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 beabsichtigte im Jahr 2006, das 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 parallel zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 auch die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Mühlenbek (Teilgebiet)“ mit dem Ziel, dort ein Sondergebiet „Baufachmarkt“ darzustellen.

Das Verfahren wurde bis zum abschließenden Beschluss am 28.06.2007 geführt. Die 2. Änderung wurde jedoch nicht dem Innenministerium zur Genehmigung vorgelegt und trat daher nie in Kraft. Daher erlangte auch die Änderung des Bebauungsplans keine Rechtskraft.

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

Für darüberhinausgehende künftige Erweiterungen gelten jedoch aufgrund der fehlenden Rechtskraft beider Bauleitpläne die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 in seiner Ursprungsfassung. Die Stadt hat daher beschlossen, die damalige Änderung des Bebauungsplans einschließlich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans nun zur Rechtskraft zu bringen und damit für den Betreiber des Baumarktes die erforderliche Planungssicherheit zu garantieren.

Das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans war jedoch zu lange im Stillstand, um den Verfahrensfehler durch das Nachholen der Genehmigung zu heilen. In Abstimmung mit dem Innenministerium wurde daher der abschließende Beschluss von 2007 aufgehoben und alle Verfahrensschritte ab dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss einschließlich dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt, um rechtliche Klarheit auch für die zukünftige Entwicklung des Betriebes zu schaffen.

Bezüglich der Anwendung des BauGB wurde das Verfahren nach BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) 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 ist ein Anteil zentrenrelevanter Sortimente von maximal 2.000 m<sup>2</sup> zulässig. In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 werden den einzelnen Sortimente sowie einer gastronomischen Nutzung innerhalb der zulässigen 2.000 m<sup>2</sup> VK maximal zulässige Höchstgrenzen zugeordnet. Die Gemeinde folgt damit entsprechenden Forderungen der Landesplanungsbehörde. Negative Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel sollen so vermieden werden.

In der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist das Grundstück des Bau- und Gartenmarktes als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baufachmarkt“ dargestellt.

### 3 Maßgebliche Umweltbelange

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans begründet mit der Schaffung von Planungsrecht für den Baumarkt die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Da der Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung am 02.02.2006 und damit vor dem 1. März 2010 gefasst wurde, ist die UVP nach der bis zu diesem Tage geltenden Fassung des UVPG als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 17 Abs. 1 Satz 1) durchgeführt worden.

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 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

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und des Naturschutzbundes enthielten keine Anregungen zu den Planungsinhalten der 2. Änderung des Flächennutzungsplans. Insofern hatte die Stadt Kellinghusen keine Abwägungsentscheidungen bezüglich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans zu treffen.

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 Sortimente 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 nimmt in die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 entsprechende Festsetzungen auf.

#### 5 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	04.10.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	04.05.2006
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden	06.04.2006
öffentliche Auslegung	20.10.2017 - 20.11.2017
Abwägung	01.12.2017
Abschließender Beschluss	01.12.2017
Genehmigung	12.02.2018
Bekanntmachung	27.02.2018-13.03.2018
Wirksam seit	07.03.2018

Kellinghusen, den 16.03.2018



Bürgermeister