

# Öffentliche Niederschrift

---

**Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dänischenhagen und des Bebauungsplans Nr. 25 für das Gebiet nördlich der Straße „Postkamp“ (L 254), westlich der „Mühlenstraße“ (K 19), östlich des „Altenholzer Grabens“ sowie südlich landwirtschaftlicher Flächen**

## **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB**

**17.07.2024 18:02 – 19:27 Uhr**

**Milch43 GmbH, Teichkoppel 34a in 24229 Dänischenhagen**

Der Bürgermeister Herr Kühl stellt sich kurz vor, begrüßt die Anwesenden und führt in die Veranstaltung ein. Neben den Planern von B2K Herrn Kuhle und Herrn Jess sowie dem Landschaftsplaner Herrn Matthiesen und Herrn Burow von der Amtsverwaltung Dänischenhagen haben gemäß Anwesenheitsliste 45 weitere Personen an der Veranstaltung teilgenommen, darunter auch zwei Vertreter der Verwaltung Altenholz und deren Bürgermeister Herr Buchau.

Herr Kühl übergibt das Wort an Herrn Kühle. Dieser stellt sich und sein Büro vor und erklärt die Online-Umfragesoftware Mentimeter, mit der während der Präsentation Meinungen des Publikums abgefragt werden. Es können darüber auch anonym Fragen und Anregungen abgegeben werden. Das Programm bleibt bis zum 18.07.24 online, so dass die Möglichkeit besteht, auch am Folgetag Stellungnahmen abzugeben.

Anschließend stellt Herr Kühle den aktuellen Stand der Planung sowie die wichtigsten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der TÖB und Behörden nach § 4 (1) BauGB per Beamer-Präsentation vor und beantwortet Verständnisfragen. Die Präsentation wird der Niederschrift als Anlage beigelegt.

Folgende Fragen werden nach dem Vortrag aus dem Publikum gestellt:

Frage 1: Was für eine Art Gewerbe ist im neuen Gewerbegebiet angedacht (Kleinteiligkeit)?

Herr Kühle erklärt, man wolle nicht den Fehler machen wie in der Teichkoppel, dass das Gewerbegebiet durch Wohnnutzungen Einschränkungen erfährt (z.B. wegen Schallemissionen). Daher werden freistehende Einfamilienhäuser ausgeschlossen. Wohnnutzung soll höchstens als Betriebswohnung innerhalb der Gewerbehallen oder in einer anderen untergeordneten Bauweise möglich sein. Kleinstgewerbe soll ausgeschlossen werden, um die Gefahr zu minimieren bei Aufgabe des Gewerbes die Nutzungseinheit als Wohnraum umzunutzen. Ansonsten soll von Dienstleistungen bis zum produzierenden Gewerbe alles möglich gemacht werden bis auf Großbetriebe/Fabriken, welche ein Industriegebiet erfordern. Laut Herrn Kühl wird davon ausgegangen, dass die Nachfrage nach Gewerbeflächen höher ist als dort geplant wird. Daher wird es Auswahlkriterien für die Vergabe der Grundstücke geben im Sinne von Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit oder Ortsansässigkeit usw.

Frage 2: Wie groß sind die Mindestabstände der Bebauung zu den Grundstücksgrenzen? Da im Gewerbegebiet Teichkoppel Ausgleichsflächen im Gewerbegebiet liegen, ist teilweise bis zu 9 m Abstand zur Grundstücksgrenze gefordert.

Laut Herrn Kühle erfolgt keine Ausgleichsmaßnahme im neuen Gewerbegebiet selbst. Es erfolgt eine massive Eingrünung in den Randbereichen und Verkehrsbegleitgrün an der Haupteinfahrtsstraße. Die Stichstraßen erhalten naturnahe Gräben zur Ableitung des Regenwassers von Dachflächen. Innerhalb des neuen Gewerbegebietes gelten die Abstandsregeln gemäß § 6 Abs. 5 LBO SH von 0,2 bzw. 0,4 H mindestens jedoch 3m. Ebenso wird auf Grünzonen im Gebiet verzichtet, da die Gefahr besteht, dass diese wie im benachbarten Gewerbegebiet „Teichkoppel“ von den Gewerbetreibenden eingenommen werden. Die Pflege der Gräben und Grünstruktur erfolgt durch die Gemeinde Dänischenhagen bzw durch den Zweckverband. Herr Matthiesen ergänzt, dass die Eingrünung im Norden ggf. noch in den Regionalen Grünzug erweitert wird. Die Änderung ist noch mit der Landesplanung abzustimmen, die UNB hat bereits ihre Zustimmung signalisiert.

Frage 3: Wer vermarktet das Gebiet?

Herr Kühl weist darauf hin, dass die Entwicklungsgemeinschaft Altenholz - Dänischenhagen – Kiel die Vermarktung der Gewerbeflächen übernimmt.

Frage 4: Wird die mögliche Erweiterung der nördlichen Eingrünung in die Kompensation der Versiegelungsflächen eingerechnet?

Herr Matthiesen weist auf die Stellungnahme der UNB hin. Demnach muss der Hauptausgleich durch andere Maßnahmen erfolgen. Ggf. wird ein kleiner Teil der Eingrünung mit in die Kompensation eingerechnet, die eigentlich vorgesehene Fläche für die Kompensationsmaßnahmen liegt südwestlich des Fuhlensees.

Frage 5: Sind die Wendehammer so dimensioniert, dass ein 7,5t LKW wenden kann? Die beispielhaften Wendeanlagen in der Entwurfsplanung werden vom Erschließungsplaner überprüft. In der Planung sind jedoch bereits Radien von 26 m berücksichtigt sowie Straßenbreiten von 7 m nach RAS 06. Das wäre ausreichend für Sattelzüge.

Frage 6: Wie viele Grundstücke werden entstehen?

Die Frage kann noch nicht beantwortet werden. Es gibt eine Interessensliste, die geprüft und ausgewertet wird. Weder im Flachennutzungsplan noch im Bebauungsplan werden Flurstücksgrenzen eingezeichnet.

Herr Kühl teilt mit, dass sich Interessenten in der Gemeinde Altenholz melden können. Die Vermarktung beginnt voraussichtlich Anfang 2025.

Frage 7: Mit welchem Quadratmeterpreis ist zu rechnen?

Laut Herrn Kühl wurde der Verkaufspreis nach der Machbarkeitsstudie auf 90 – 100 €/m<sup>2</sup> geschätzt. Die Kosten werden während der Entwicklung des Gewerbegebietes fortgeschrieben und geprüft. Der Verkaufspreis wird voraussichtlich nach Inkrafttreten des B-Plans und Fertigstellung der Erschließungsplanung ermittelt.

Frage 8 Gibt es bei den (straßenbegleitenden) Stellplätzen für die Anlieferung rechtliche Möglichkeiten, Fahrzeuge unter 7,5t auszuschließen?

Herr Kühle erklärt, dass in der Bauleitplanung keine Möglichkeit besteht entsprechende Verbote festzusetzen. Für derartige Anliegen ist das Ordnungsamt der Gemeinde zuständig.

Frage 9: Funktioniert das Retentionsbecken im Westen des Gewerbegebietes nur über Verdunstung?

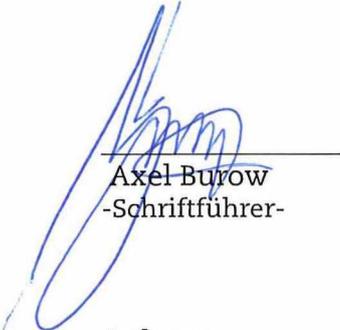
Herr Kühle teilt mit, dass im Entwurfskonzept das belastete Oberflächenwasser von der Straße oder anderen versiegelten Flächen zunächst in eine Behandlungsanlage geführt wird und anschließend in die Retentionsniederung fließt. Die Dachentwässerung der Gebäude wird über die offenen Entwässerungsgräben direkt in die Retentionsfläche geleitet. Neben der Versickerungs- und Verdunstungsmöglichkeit wird das Wasser von dort bei Starkregenereignissen in den Altenholzer Graben abgeführt. Das Konzept aus der Machbarkeitsstudie wird vom Erschließungsplaner weiter detailliert.

Frage 10: Ist eine Regenwassernutzung möglich?

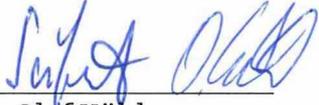
Es wäre zu prüfen, ob eine Weiterleitung des Regenwassers von unterirdischen Zisternenanlagen auch ohne eine Hebeanlage in die Entwässerungsgräben möglich wäre. Der Gedanke wird mit den Erschließungsplanern erörtert. Es wird im Bebauungsplan kein Ausschluss der Regenwassernutzung geben, aber auch keine zwingende Vorgabe zur Nutzung.

Nachdem keine weiteren Fragen aus dem Publikum gestellt werden, erläutert Herr Kühle das Fazit des Vortrags und stellt die weiteren Schritte sowie den Zeitplan vor. Anschließend bedankt sich Herr Kühl bei Herrn Kühle und verabschiedet die Anwesenden.

Herr Kühl teilt mit, dass die nächste Sitzung des Zweckverbands im November 2024 stattfindet und beendet die Veranstaltung um 19:27 Uhr.



Axel Burrow  
-Schriftführer-



Olaf Kühle  
-Bürgermeister-

Anlagen:

- Präsentation des Planers
- Anwesenheitsliste

Verteiler:

- Planungsbüro
- Zweckverband
- Projektsteuerer
- Gemeindevertreter
- Bauausschuss