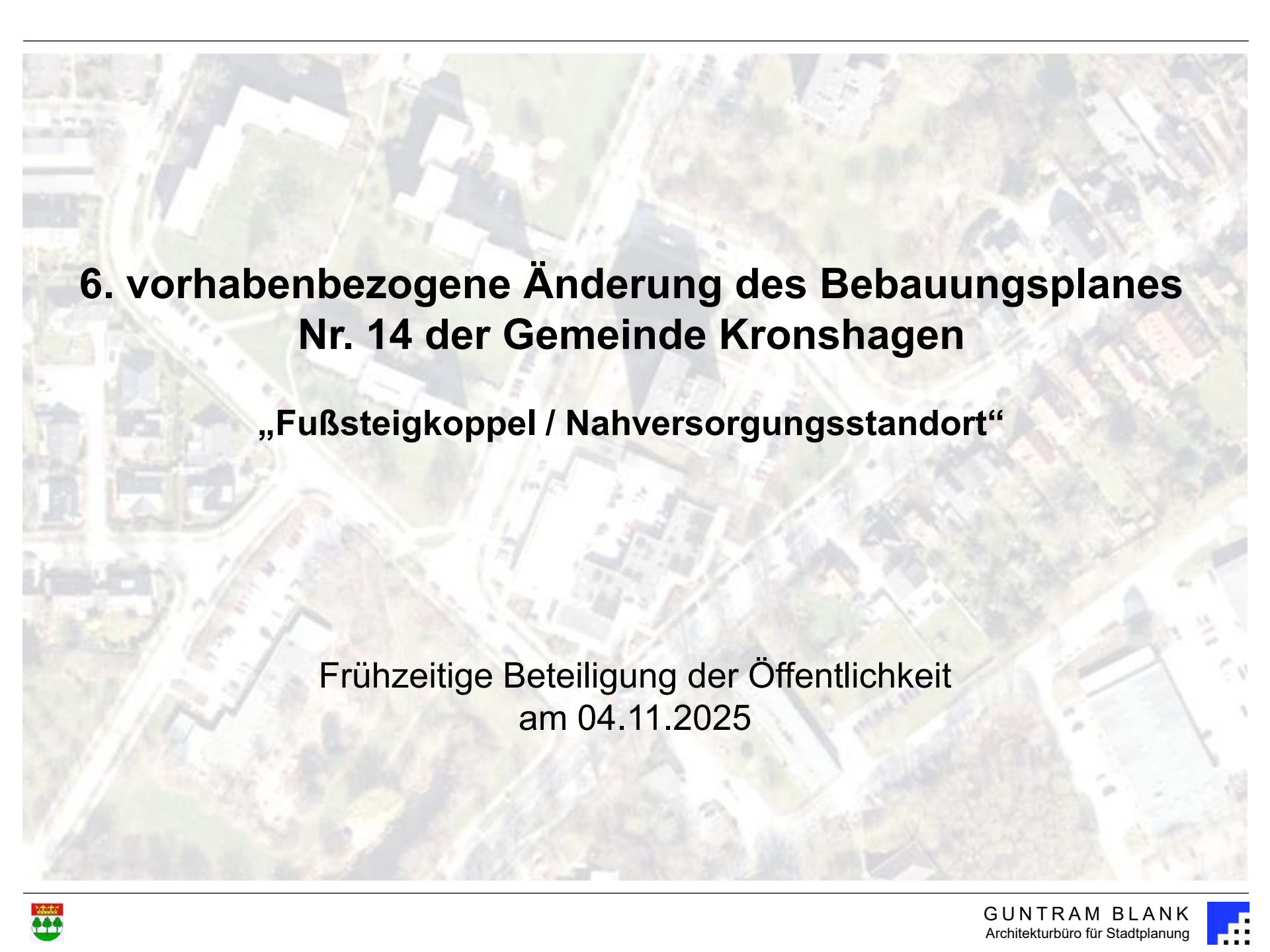




6. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Kronshagen

„Fußsteigkoppel / Nahversorgungsstandort“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
am 04.11.2025



GLIEDERUNG DES VORTRAGES

- 1. Planungsanlass und Planungsziele**
- 2. Erforderliche Planungen und Verfahren**
- 3. Planungsgrundlagen und Bestand**
- 4. Vorhabenplanung**
- 5. Vorentwurf**
- 6. Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen
Behördenbeteiligung**
- 7. Weitere Schritte**

Fragen und Anregungen



1. Planungsanlass und Planungsziele

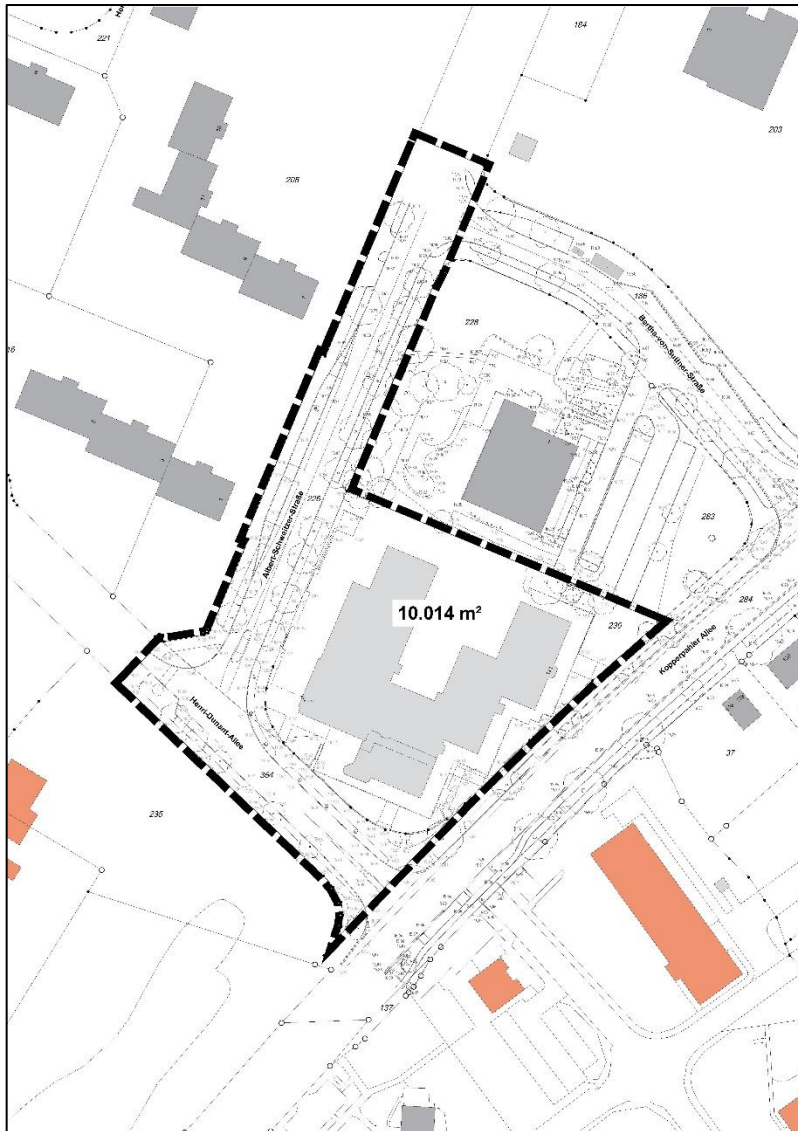
Planungsanlass

- **Erforderliche Neustrukturierung des nicht mehr zeitgemäßen Nahversorgungs- und Dienstleistungsstandortes an der Kopperpahler Allee**
- **Neubau des Markant-Marktes am derzeitigen Standort**
 - **Umsiedlung der darüber hinaus bestehenden gewerblichen Nutzungen wird erforderlich**
 - **mit der Aufstellung der 7. Änderung des B-Planes Nr. 14 planungsrechtlich bereits vorbereitet und in der Umsetzung**

Planungsziele

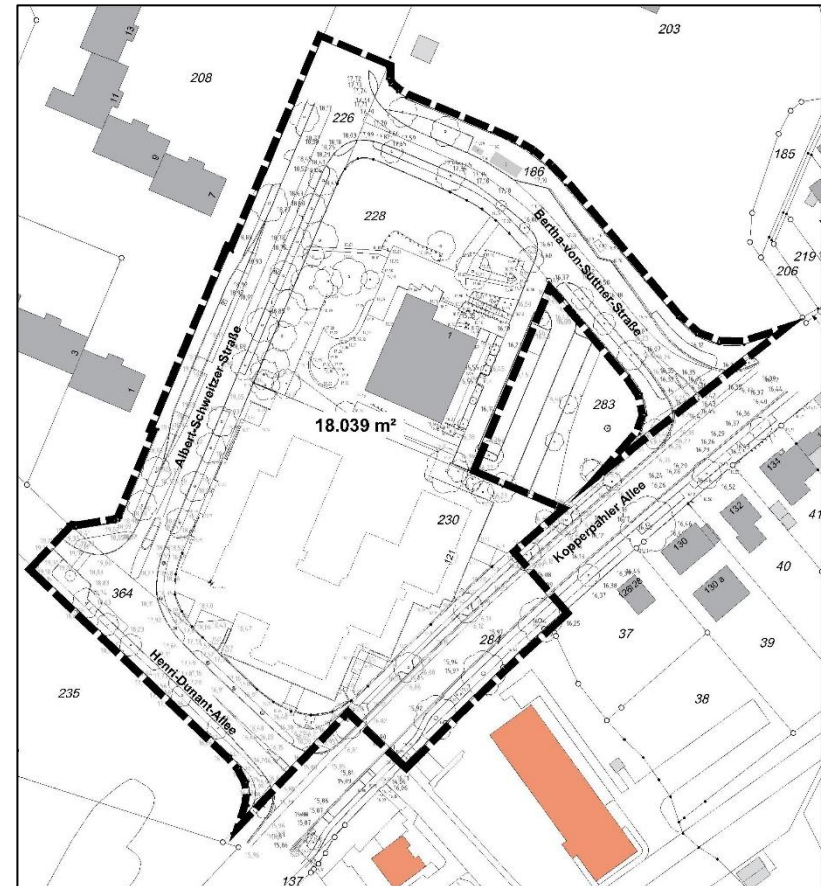
- **Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung / Modernisierung der bestehenden Nahversorgungseinrichtungen**
- **Neuordnung des ruhenden Verkehrs (Parkraumversorgung)**
- **Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**
- **die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**
- **die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes**

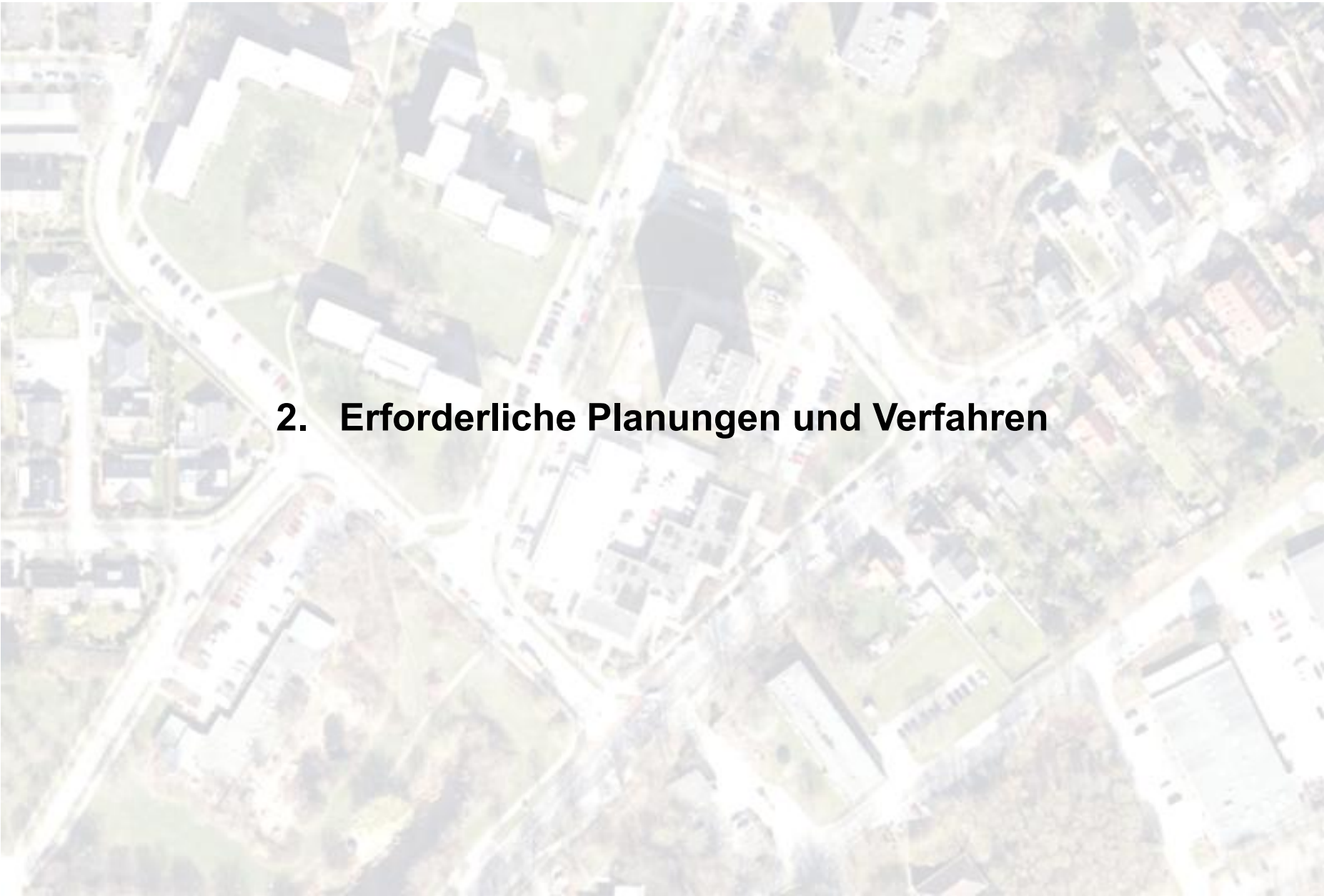
Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss und weitere Entwurfsbearbeitung



Hinzunahme

Straßenverlauf der Kopperpähler Allee im Bereich der Zufahrt





2. Erforderliche Planungen und Verfahren

Erforderliche Planungen

- Aufstellung der Änderung des B-Planes nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung
 - Vereinfachung und Beschleunigung des Verfahrens möglich (Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung und der frühzeitigen Beteiligungsverfahren)
- Aufstellung auf der Grundlage des Baugesetzbuches (§ 12 BauGB) als Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan)

Exkurs Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Bestandteile der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
- Durchführungsvertrag

Erforderliche Planungen

- Aufstellung der Änderung des B-Planes nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung
 - Vereinfachung und Beschleunigung des Verfahrens möglich (Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung und der frühzeitigen Beteiligungsverfahren)
- Aufstellung auf der Grundlage des Baugesetzbuches (§ 12 BauGB) als Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan)

Weitere erforderliche Planungen / Fachgutachten

- Auswirkungenanalyse
- Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag (Betrachtung Arten- und Biotopschutz)
- Schallgutachten (Verkehr und Gewerbe)
- Verkehrliche Stellungnahme zur Verkehrsführung
- Betrachtung der gesicherten Ableitung des Regenwassers

Verfahrensablauf Bauleitplanung

1. Aufstellungsbeschluss
2. Ausarbeitung erster Überlegungen zum Planungskonzept
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
5. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Gemeinde
6. Veröffentlichung im Internet / Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)
7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
8. Abwägung der zur Planung eingegangenen Anregungen und Satzungsbeschluss



3. Planungsgrundlagen und Bestand



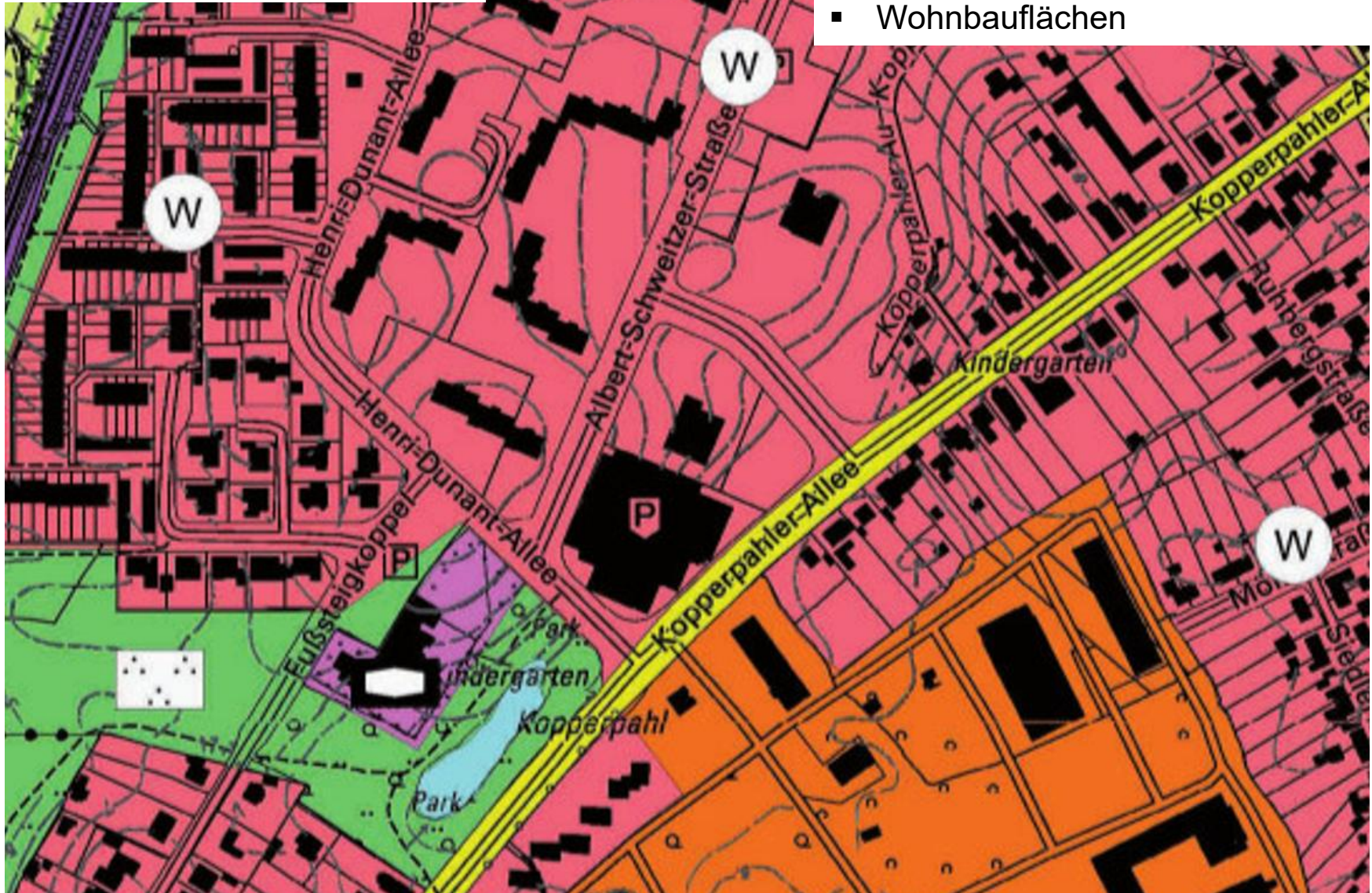
Örtliche Einmessung / Kartengrundlage



Flächennutzungsplan

Darstellungen

- Wohnbauflächen



Landschaftsplan



[illegible]

 Geltungsbereich mit 50m-Puffer

- Obstbaum (HEo)
- Sonstiges heimisches Laubgehölz (HEy)
- Typische Feldhecke (HFy) §
- Baumreihe aus heimischen Laubbäumen (HRy)
- Sonstiger Linearer Ufergehölzsaum (HJy)
- Sonstiges Stillegewässer (FSy) §
- Ruderaler Grasflur (RHg)
- Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung (SBe)
- Öffentliches Gebäude (SBf)
- Kinderspielplatz (SEk)
- urbanes Gebüsch mit nicht heimischen Arten (SGf)
- Rasenfläche, arten- und strukturarm (SGr)
- Urbanes Ziergehölz und -staudenbeet (SGs)
- Urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten (SGy)
- Anlage der Elektrizitätsversorgung (Sle)
- Militärische Fläche mit überwiegend offener Vegetation (SMt)
- Vollversiegelte Verkehrsfläche (SVs)
- Teilversiegelte Verkehrsfläche (SVt)
- Neue Bausubstanz (SXX)

Projekt: **6. Änderung des Bebauungsplans Nr.14 der Gemeinde Kronshagen**

Titel:	Biotoptypen
--------	--------------------

Auftraggeber:	Gemeinde Kronshagen Rathausmarkt 7 24119 Kronshagen
---------------	---

Bearbeitung: Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutz e.V. GFN	Datum:	Name:	
	gezeichnet:	06.10.2025	K. Feige
	zul. geändert:		
	geprüft:	06.10.2025	S. Kanschak

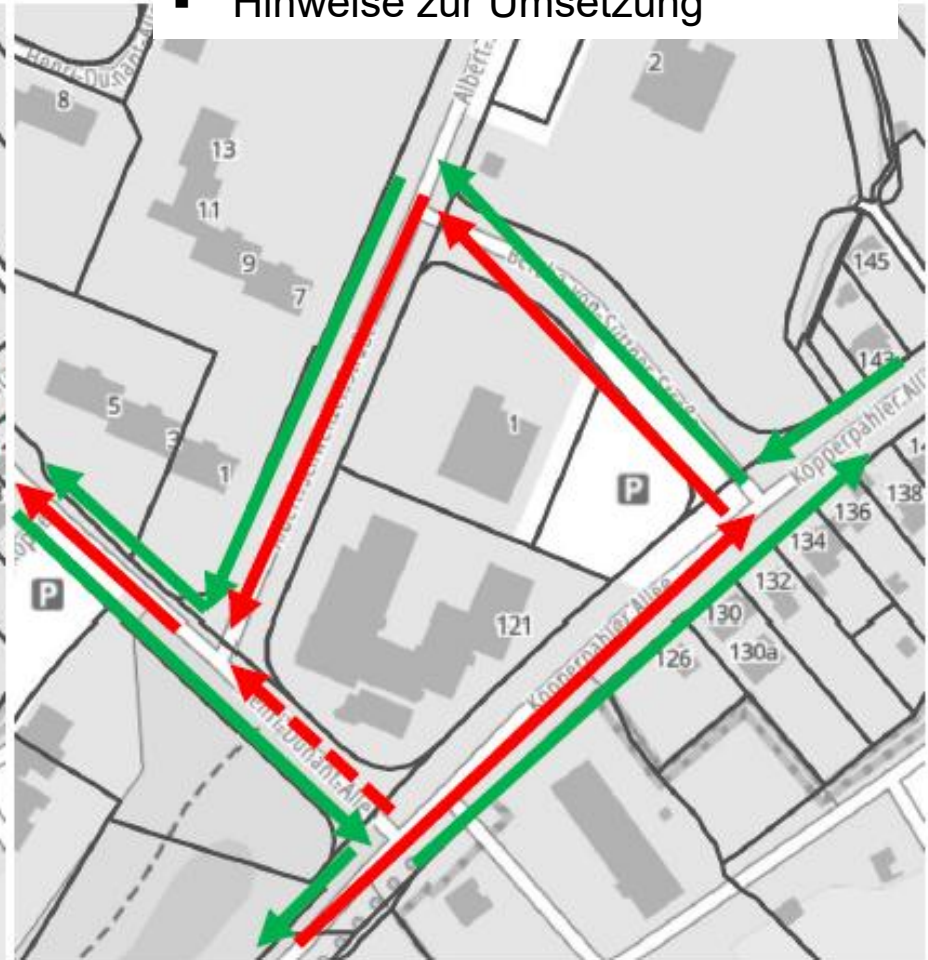
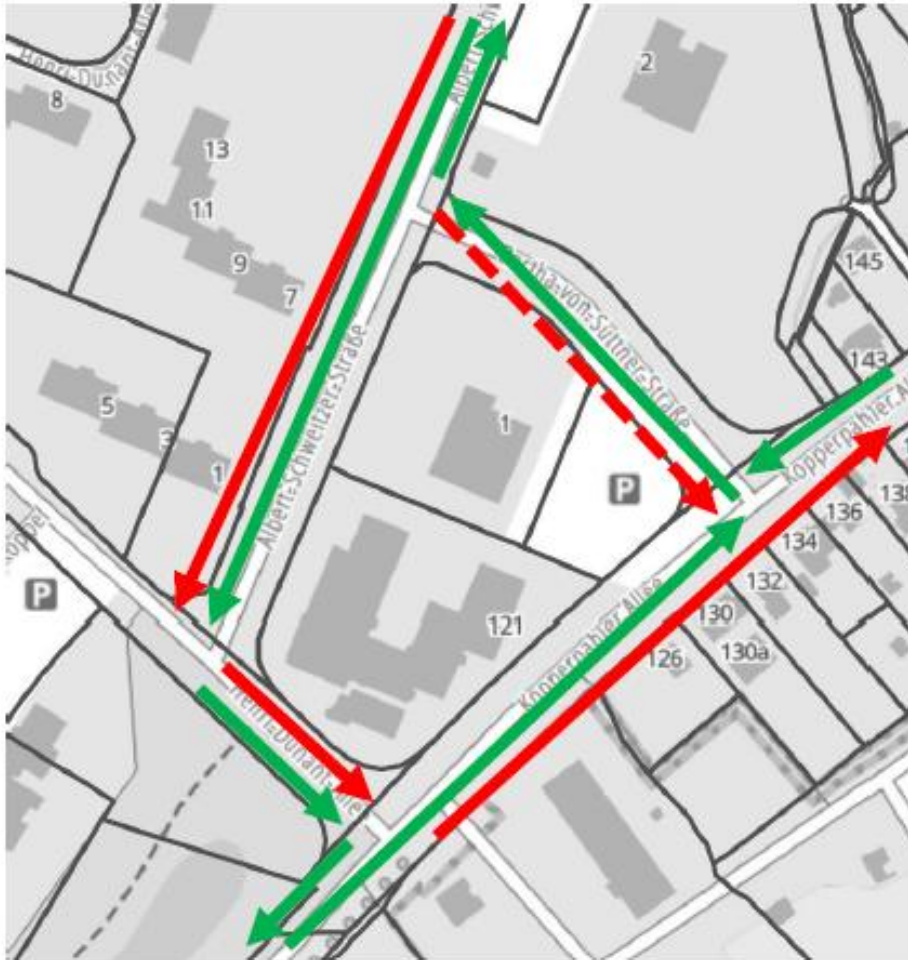
Maßstab: 1:1.500

Karte 1

Gutachterliche Stellungnahme zur Einrichtung von Einbahnstraßen

Ergebnisse

- Einbahnstraßenregelung hat positive Effekte / Beibehaltung wird empfohlen
- Hinweise zur Umsetzung



Schalltechnische Stellungnahme

Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume



Wesentliche Ergebnisse

- Zum Schutz des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14, 6. vorhabenbezogene Änderung der Gemeinde Kronshagen sind keine Festsetzungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erforderlich.

Auswirkungsanalyse



Fokussiert auf die Zukunft
von Städten, Gemeinden und Regionen.
Seit 1988.

Auswirkungsanalyse: Neuaufstellung des Lebensmittelfrischemarktes Markant in der Gemeinde Kronshagen

Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck
T 0451-38968-0
cima.luebeck@cima.de

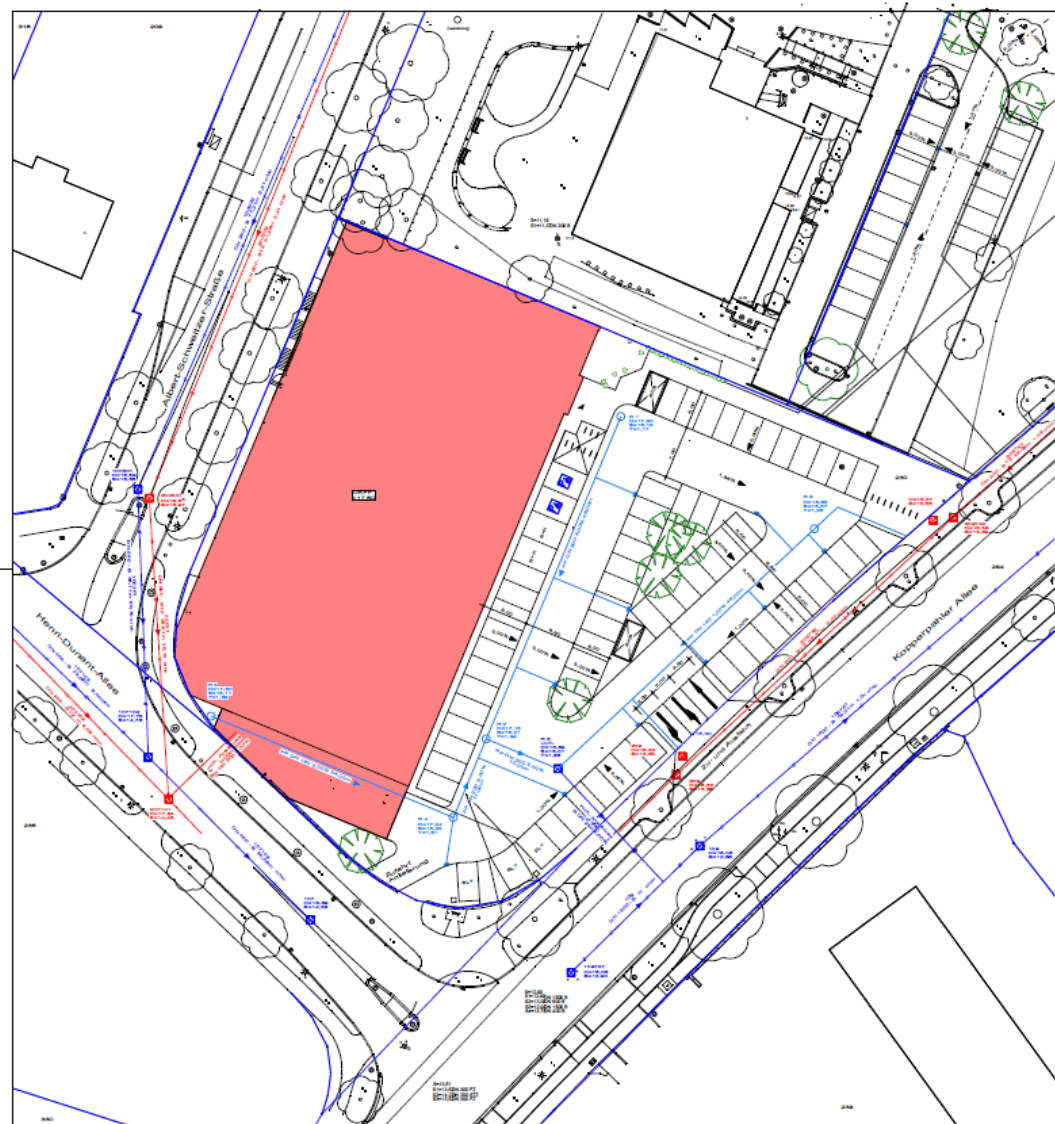
Wesentliche Ergebnisse

- Aus Sicht der cima eröffnen die Planungen die Chance, die Nahversorgungssituation innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu verbessern und nachhaltig zu sichern.

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)
www.cima.de



Entwässerungskonzept



Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenentwässerung

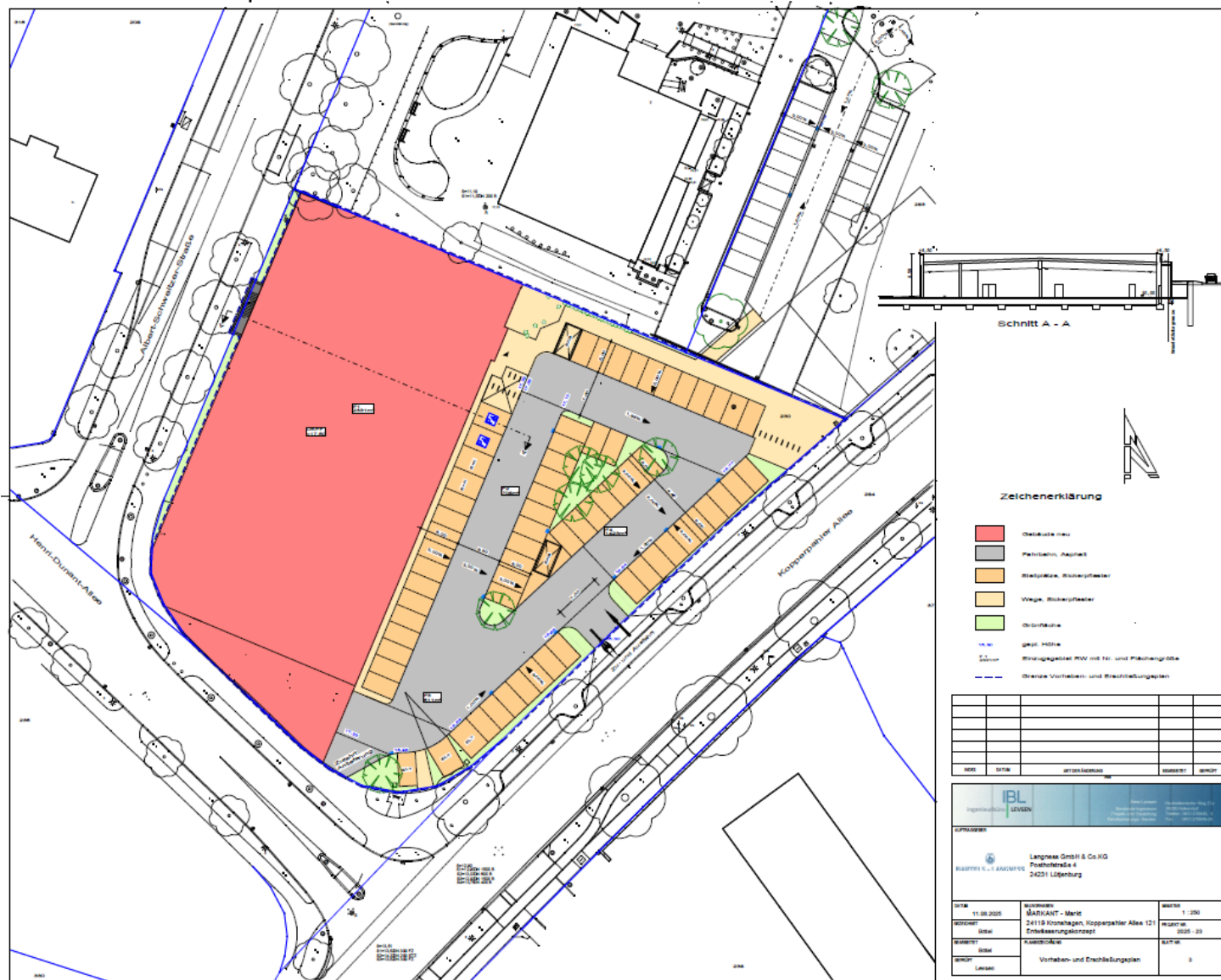
- Befestigung der Außenlagen mit Sickerpflaster
- Dachflächen als Gründach
- Pflanzung von 5 Bäumen mit einer Baum-Rigolen-Versickerung



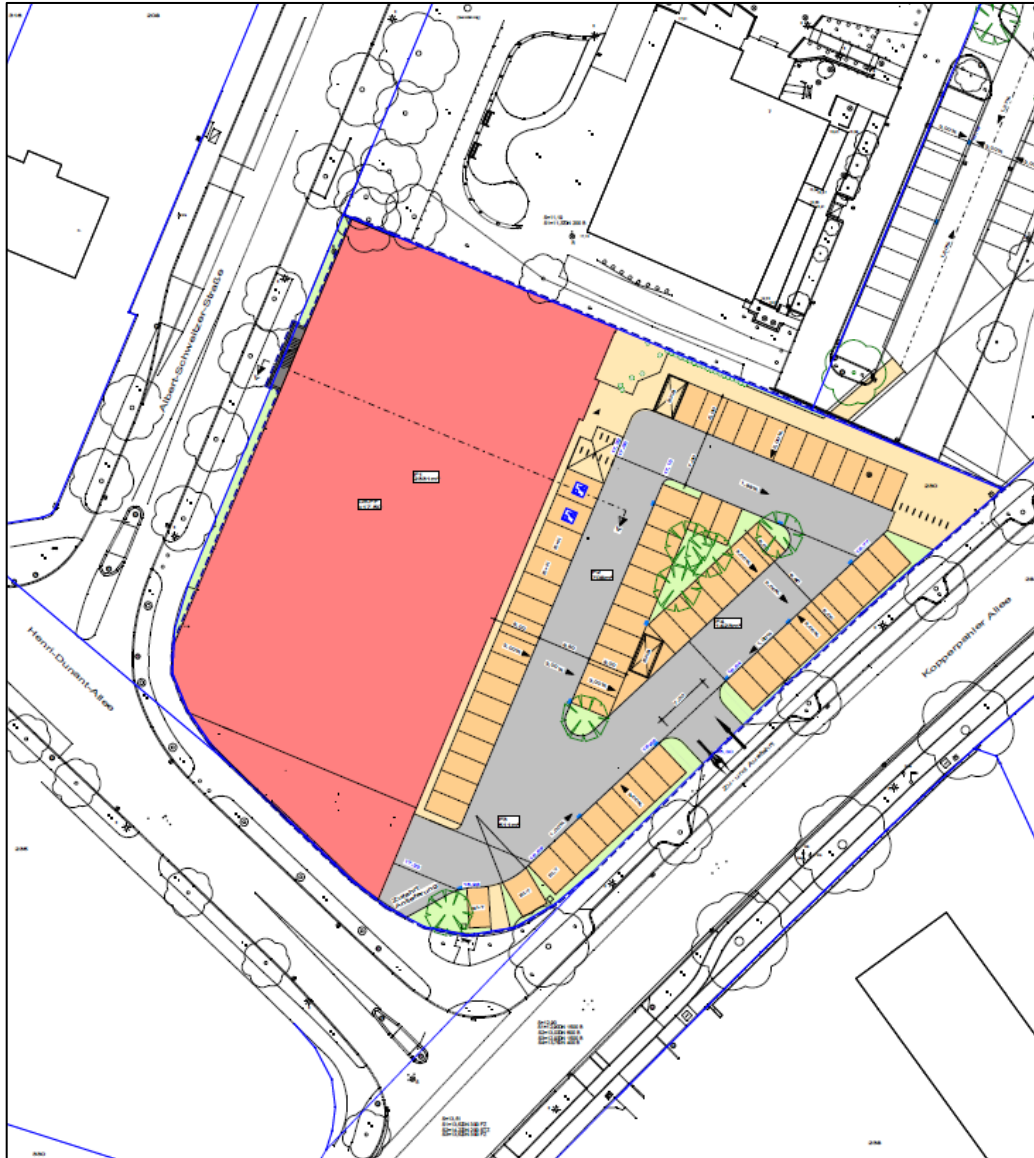


4. Vorhabenplanung

Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan



Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan



Erschließung

- Kfz-Zufahrt von der Kopperpahler Allee zur Stellplatzanlage mit ca. 67 Stellplätzen, davon
 - 2 Behindertenstellplätze
 - 3 Ladestellplätze
- Anlieferzufahrt von der Henri-Dunant-Allee (nur Anlieferung / Anlieferzone ist eingehaust)
- Fuß- und Radweganbindung am östlichen Rand zur Kopperpahler Allee und zum Ärztehaus
- Fahrradstellplätze an der Kopperpahler Allee und vor dem Gebäudeeingang

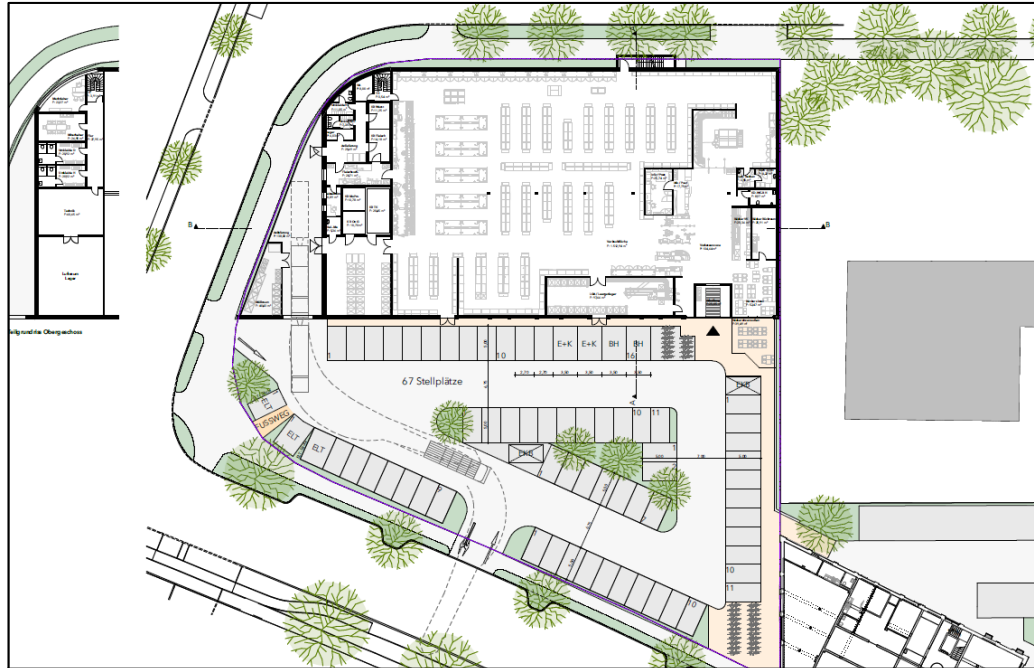
Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan



Erschließung

- Kfz-Zufahrt von der Kopperpahler Allee zur Stellplatzanlage mit ca. 67 Stellplätzen, davon
 - 2 Behindertenstellplätze
 - 3 Ladestellplätze
- Anlieferzufahrt von der Henri-Dunant-Allee (nur Anlieferung / Anlieferzone ist eingehaust)
- Fuß- und Radwegeanbindung am östlichen Rand zur Kopperpahler Allee und zum Ärztehaus
- Fahrradstellplätze an der Kopperpahler Allee und vor dem Gebäudeeingang

Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan



Bebauung

- 1-geschossiger Baukörper mit ca. 7,0 m Höhe
- Heranrücken an die Albert-Schweitzer-Straße und Henri-Dunant-Allee
- Fassade: Roter Ziegel zur Stellplatzanlage, bis 30% abweichende Gestaltung zu den anderen Gebäudeseiten
- Dachflächen: Flachdach / Gründach mit Solar

Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan



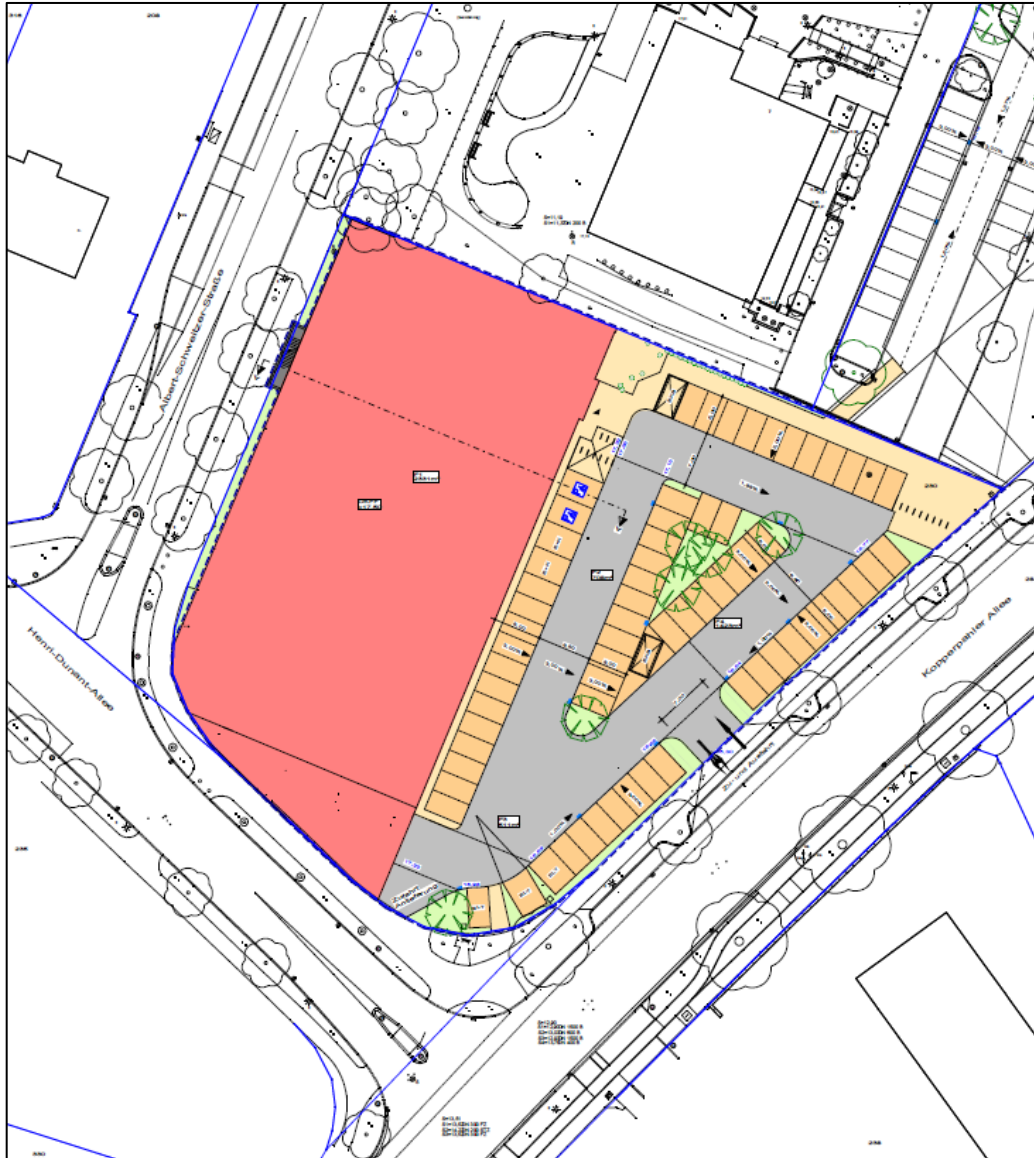
Nutzung

- Vollsortiment-Lebensmittelmarkt mit 1.600 m² VK-Fläche
- Backshop mit 200 m² VK-Fläche

Werbung

- Am Gebäude unterhalb der Attika
- Freistehende Werbeanlage an der Zufahrt / max. H = 5,50 m
- Max. 3 Fahnenmasten
- Kein wechselndes oder bewegtes Licht
- Keine Fremdwerbung

Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan



Nutzung

- Vollsortiment-Lebensmittelmarkt mit 1.600 m² VK-Fläche
- Backshop mit 200 m² VK-Fläche

Werbung

- Am Gebäude unterhalb der Attika
- Freistehende Werbeanlage an der Zufahrt / max. H = 5,50 m
- Max. 3 Fahnenmasten
- Kein wechselndes oder bewegtes Licht
- Keine Fremdwerbung



5. Vorentwurf

6. vb. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14



Planinhalte / Festsetzungen

Erschließung

- Kfz-Zufahrt von der Kopperpähler Allee zur Stellplatzanlage mit ca. 67 Stellplätzen, davon
 - 2 Behindertenstellplätze
 - 3 Ladestellplätze
- Anlieferzufahrt von der Henri-Dunant-Allee (nur Anlieferung / Anlieferzone ist eingehaust)
- Fuß- und Radweganbindung am östlichen Rand zur Kopperpähler Allee und zum Ärztehaus
- Fahrradstellplätze an der Kopperpähler Allee und vor dem Gebäudeeingang

6. vb. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14



Planinhalte / Festsetzungen

Erschließung

- Fortfall von ca. 30 bis 35 öffentlichen Stellplätzen durch die angrenzende Überplanung (7. Änderung B-Plan Nr. 14)
- Kompensation innerhalb der Straßenräume der Bertha-von-Suttner-Straße, der Albert-Schweitzer-Straße und der Henri-Dunant-Allee durch
 - Umbau in Einrichtungsverkehr
 - Schaffung von Stellplätzen in Schräg- und Längsaufstellung
- Schaffung des Planungsrechtes für die Herstellung einer Stellplatzanlage mit 30 Stellplätzen nördlich des Wohnhochhauses

6. vb. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14



Planinhalte / Festsetzungen

Erschließung

- Fortfall von ca. 30 bis 35 öffentlichen Stellplätzen durch die angrenzende Überplanung (7. Änderung B-Plan Nr. 14)
- Kompensation innerhalb der Straßenräume der Bertha-von-Suttner-Straße, der Albert-Schweitzer-Straße und der Henri-Dunant-Allee durch
 - Umbau in Einrichtungsverkehr
 - Schaffung von Stellplätzen in Schräg- und Längsaufstellung
- Schaffung des Planungsrechtes für die Herstellung einer Stellplatzanlage mit 30 Stellplätzen nördlich des Wohnhochhauses

6. vb. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14



Planinhalte / Festsetzungen

Baugebiet / Bauflächen

- Überbaubare Flächen / Baufelder
- Nutzungsschablone
 - Art der baulichen Nutzung
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Gebäudehöhen
 - Bauweise

Grünordnung

- Erhalt von Bäumen und Anpflanzungen
- Neuanpflanzungen

Verkehrsflächen

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Private Verkehrsflächen
 - Fußweg
- Stellplatzanlagen

6. vb. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14



Planinhalte / Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet
„Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgungszentrum“
- Abschließende Bestimmung der zulässigen Nutzungen
- Allgemeines Wohngebiet
- Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen / Ausschluss von störenden Nutzungen

Maß der baulichen Nutzung

- Maximal überbaubare Grundstücksfläche / Festsetzung als absoluter Wert für die Gebiete
 - 2.600 m² bzw. 750 m²
- Regelungen zur Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für Stellplätze, Wege, Nebenanlagen

6. vb. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14



Planinhalte / Festsetzungen

Bauweise (SO)

- Abweichende Bauweise
 - Gebäudelänge über 50,0 m
 - Unterschreitung der seitlichen Grenzabstände / Heranbauen an Grundstücksgrenze
 - Überschneidung von Abstandsflächen und Überdeckung von Gebäudeteilen
 - Sichtschutzwand mit einer maximalen Höhe von 2,25 m entlang der Grenze zum WA-Gebiet

6. vb. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14



Planinhalte / Festsetzungen

Höhe der baulichen Anlagen / Anzahl der Vollgeschosse (SO)

- Erdgeschossfertigfußboden (EGFFB) als max. Wert über NHN bezogen auf Topografie
 - 17,50 m über Normal-Höhen-Null (NHN)
- maximale Gebäudehöhe bezogen auf die Höhe des EGFFB: 7,0 m

6. vb. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14



Planinhalte / Festsetzungen

Bauweise (WA)

- Offene Bauweise
 - Gebäudelänge bis 50,0 m
 - Überschneidung von Abstandsflächen und Überdeckung von Gebäudeteilen

Höhe der baulichen Anlagen / Anzahl der Vollgeschosse (SO)

- maximale Anzahl der Vollgeschosse entsprechend dem Bestand
 - XVI (16) Vollgeschosse

6. vb. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14



Planinhalte / Festsetzungen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- Oberirdische Stellplätze ausschließlich als offene Stellplätze zulässig
- Abstellflächen für Einkaufswagen als dreiseitig geschlossene Anlagen

Lärmschutz

- Gestaltung der Oberflächen der Fahrgassen
- Einhausung der Anlieferung
 - Entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich

6. vb. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14



Planinhalte / Festsetzungen

Maßnahmen zur Regenwasserableitung

- Gründach und Baumpflanzungen
- Befestigung der Außenlagen mit Sickerpflaster

Grünordnung

- Erhalt bestehender Anpflanzungen (Bäume in der Kopperpähler Allee sind eine geschützte Allee)
- Neupflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage
- Berankung der Sichtschutzwand
- Heckenpflanzung zur Straße

Von Bebauung freizuhaltende Flächen

- Sichtfelder

6. vb. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14



Planinhalte / Festsetzungen

Umweltplanung / Artenschutz

- Bauzeitenregelungen zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen
- Ausgleich für Bodenversiegelung ist im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich

6. vb. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14



Planinhalte / Festsetzungen

Gestaltung der baulichen Anlagen

- Fassade: Roter Ziegel zur Stellplatzanlage, bis 30% abweichende Gestaltung zu den anderen Gebäudeseiten
- Dächer als Flachdach mit Gründach
- PV-Anlagen nur auf Dachflächen und an den Fassaden zulässig
- Regelungen zu Werbeanlagen

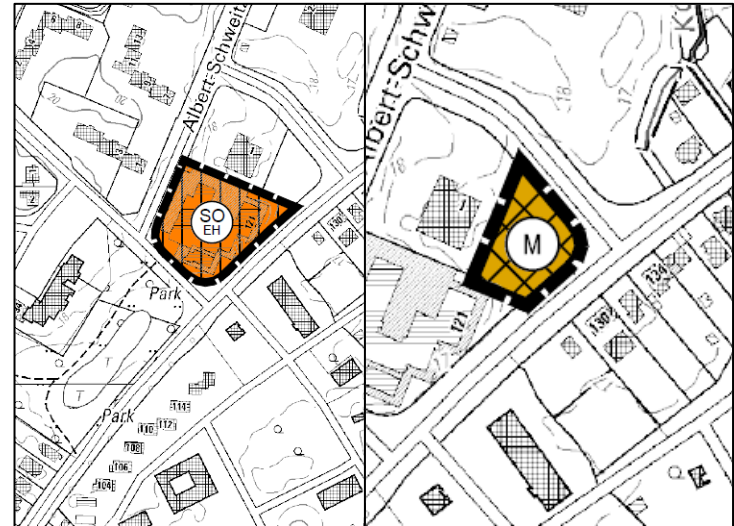
Grundstücksflächen

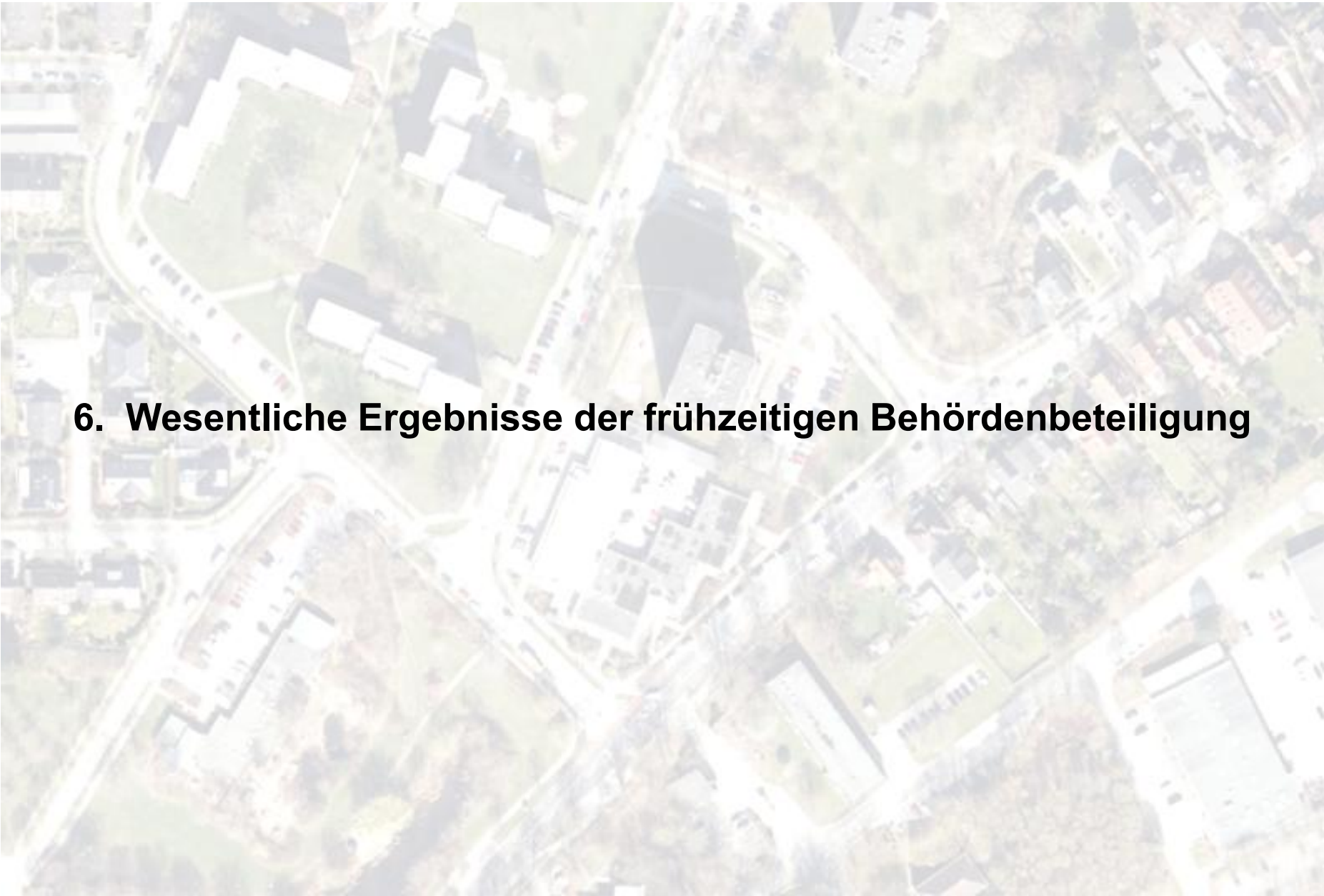
- Pkw-Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise
- Gestaltung der Standorte für Müllbehälter (WA)
- Ausschluss von Schottergärten (WA)

6. vb. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14



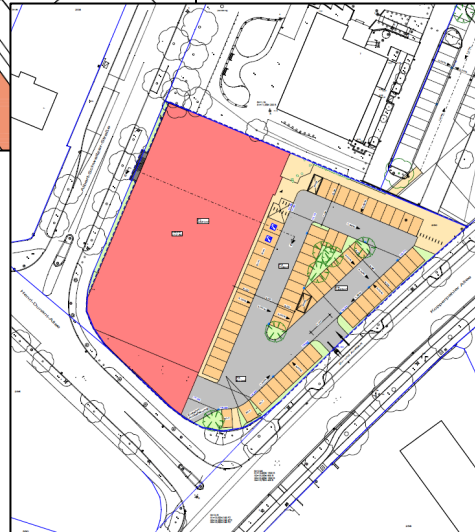
Berichtigung des Flächennutzungsplanes





6. Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Vorentwurfsunterlagen



Stellungnahmen der Behörden (Kreis Rendsburg-Eckernförde)

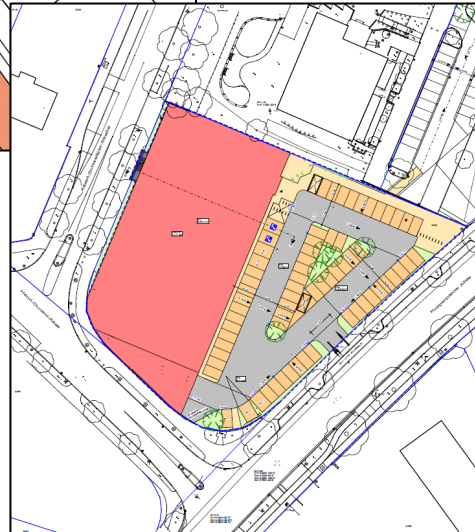
Fachdienst Denkmalschutz (untere Denkmalschutzbehörde)

- Hinweise zum Schutz und zum Umgang mit dem Gründenkmal „Kopperpähler Allee“

Fachdienst Umwelt (untere Naturschutzbehörde)

- Hinweise zu umweltfachlichen Themen
 - Baumneupflanzungen
 - Erfassung Potential Fledermäuse / Ersatzquartiere für Fledermäuse soweit erforderlich

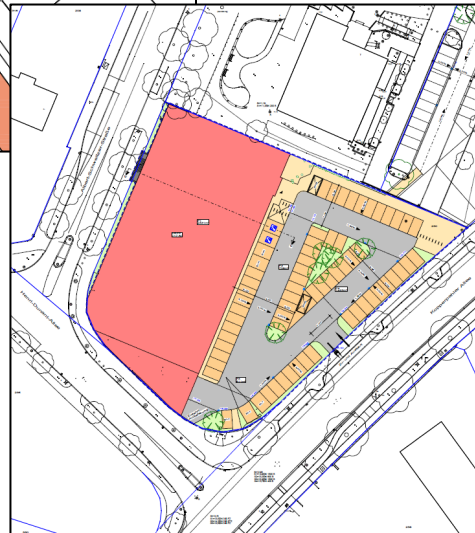
Vorentwurfsunterlagen



Stellungnahmen der Behörden (Landesplanungsbehörde)

- Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen
- Empfehlung zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes
- Hinweise zur Anrechnung von Verkaufsflächen

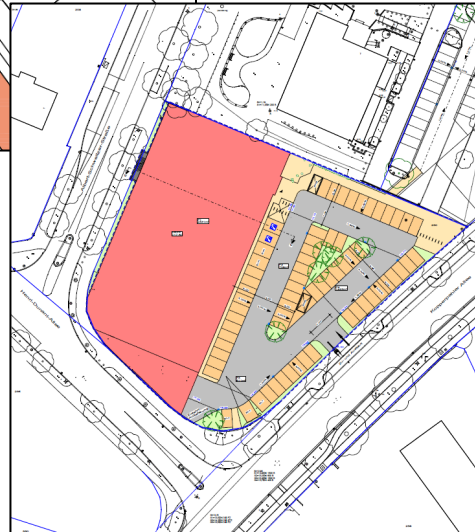
Vorentwurfsunterlagen



Stellungnahmen der Behörden (ÖPNV-Aufgabenträger)

- **Zwei-Richtungsverkehr zur Anfahrbarkeit der Ladestationen beibehalten**

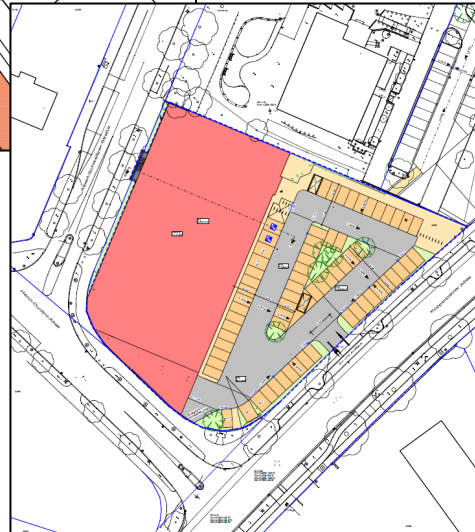
Vorentwurfsunterlagen



Stellungnahmen der Behörden (Bundeswehr)

- Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Bundeswehrliegenschaft bei den Ermittlungen der schalltechnischen Untersuchung

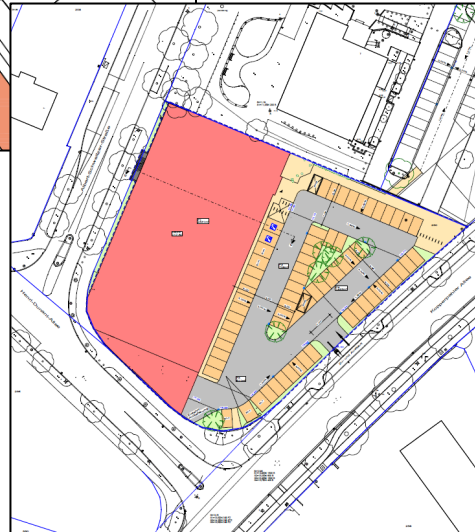
Vorentwurfsunterlagen



Stellungnahmen der Behörden (Industrie- und Handelskammer)

- Unterstützung auch anderer Einzelhandelsbetriebe bei Erweiterungswünschen

Vorentwurfsunterlagen



Stellungnahmen der Behörden (Versorgungsbetriebe Kronshagen)

- Hinweise zur Löschwasserversorgung



7. Weitere Schritte

Weitere Schritte



Planung

- Fertigstellung der Gutachten zu
 - Arten- und Biotopschutz
 - Entwässerung / Erschließung
 - Lärmschutz
 - Ggf. Auswirkungenanalyse
- Weiterentwicklung und Konkretisierung der Hochbauplanung
- Erstellung des Planentwurfes

Weitere Schritte



Verfahren

- Entscheidung über die zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen
- Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss
- Veröffentlichung / Auslegung des Planentwurfes
- Beteiligung der Behörden



Vielen Dank für ihre Geduld und Aufmerksamkeit !



Fragen und Anregungen