

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 1 „Flottmoor“, 8. Änderung und Ergänzung der Stadt Kaltenkirchen

für den Bereich:
„südlich der Straße Am Kretelmoor und westlich des Flottmoorrings“



Endgültige Planfassung

24.02.2015

(Stadtvertretung)

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum • Schwormstede GbR

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
1.2 Hinweise zum Verfahren	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	3
1.4 Plangeltungsbereich und Bestand	3
2 Anlass und Ziele	3
3 Übergeordnete Planungen	4
4 Städtebauliche Festsetzungen	5
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	7
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	8
4.4 Gestaltung.....	8
5 Verkehr	9
6 Grünordnung und Artenschutz	10
7 Emissionen und Immissionen	16
8 Ver- und Entsorgung	16
9 Denkmalschutz	18
10 Bodenordnung und sonstige vertragliche Vereinbarungen	18
11 Flächenangaben	18
12 Kosten	19

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 20.05.2014 beschlossen, die 8. Änderung und Ergänzung des am 25. 01.1980 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes Nr. 1 „Flottmoor“ aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient der Lage- und Höhenplan auf Katastergrundlage des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Jeß, Kiel, im Maßstab 1:1.000 vom 21.08.2014.

Für den Geltungsbereich der 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Flottmoor“ gilt bislang im östlichen Bereich die erste Änderung dieses Planes. Die weiteren Änderungen des Bebauungsplanes betreffen nur die direkte Umgebung.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m²) aufgestellt. Der Plangeltungsbereich liegt im Innenbereich. Mit dem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung der 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Flottmoor“ zu den Fällen nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplan-Änderung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch das Büro Landschaftsplanung Jacob abgearbeitet.

1.4 Plangeltungsbereich und Bestand

Der Plangeltungsbereich der 8. Änderung und Ergänzung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von etwa 1,05 ha. Er liegt im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches vom Ursprungsbebauungsplan und umfasst die Flurstücke westlich der Straße Flottmooring und südlich der Straße Am Kretelmoor. Das Planänderungsgebiet liegt südwestlich der Innenstadt.

Im nördlichen Geltungsbereich verläuft die Erschließungsstraße Am Kretelmoor. Der südliche Geltungsbereich ist derzeit durch Schank- und Speisewirtschaften (Pizzeria/Kneipe) sowie die ansässige Volkshochschule geprägt.

2 Anlass und Ziele

Die Stadt Kaltenkirchen strebt mit der 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße städtebauliche Neuordnung des Geltungsbereichs und eine Ausweisung als Mischgebiet an. Derzeit ist der Geltungsbereich durch drei vorhandene, eingeschossige Baukörper geprägt. Der L-förmige Baukörper an der Straße Am Kretelmoor soll zukünftig entfallen. Ein ehemals vorhandener Lebensmittelmarkt im östlichen Geltungsbereich wurde Anfang 2014 abgerissen. Die Fläche liegt derzeit brach.

Es liegen konkrete Planungen für ein Neu- und Umbauvorhaben mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern vor. Diese orientieren sich an der Umgebung, die durch Mehrfamilienhäuser mit III bis V Vollgeschossen geprägt ist.

Die Erdgeschosse sollen gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen. So soll der Standort der VHS erhalten bleiben, des Weiteren ist im östlichen Geltungsbereich die Ansiedlung eines Nahversorgers beabsichtigt.

Für die Realisierung ist die Änderung des geltenden Planungsrechts erforderlich. So sind die geltenden Festsetzungen der im östlichen Teil geltenden 1. Änderung des Bebauungsplanes (GRZ = 0,38, GFZ=0,38, maximal ein Vollgeschoss) nicht geeignet, um ein den heutigen Anforderungen entsprechendes Projekt umzusetzen.

Im Sinne der Innenentwicklung unterliegt die Planung dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, in dem eine Nachverdichtung begünstigt und eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen des Außenbereichs verhindert wird. Das in Kaltenkirchen vorhandene Entwicklungspotenzial in Bezug auf verfügbare Freiflächen ist durch die bestehenden Stadtgrenzen und aus ökologischen Gründen begrenzt.

Neben den wohnbaulichen und ökonomischen Belangen sind insbesondere auch die Belange von Natur und Landschaft sowie des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Für den Geltungsbereich wird das Ziel der städtebaulichen Neuordnung mit folgenden Teilzielen verfolgt:

- stadtbildverträgliche, innerstädtische Nachverdichtung im Mischgebiet zur Schaffung von Wohnraum und Nahversorgungsmöglichkeiten
- Regelung des ruhenden Verkehrs durch ausreichende Stell- u. Parkplätze
- behutsame, ortsbildverträgliche Stadtgestaltung durch Materialien und Bauformen
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch entsprechende Maßnahmen zum Schallschutz
- Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs

3 Übergeordnete Planungen

Regional- und Landesplanung

Planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsraumes um Hamburg ist das Achsenkonzept. Hierbei verfolgt die Landesplanung das Ziel, die wirtschaftliche und siedlungsstrukturelle Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Entwicklungsachsen und insbesondere in den Achsenswerpunkten zu vollziehen. In Bezug auf die Achse Hamburg-Kaltenkirchen wird die Entwicklung vor allem in den nördlichen Teilen dieser Achse angestrebt.

Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden (Fortschreibung 1998 des Regionalplans für den Planungsraum I).

Die Stadt Kaltenkirchen befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg – Norderstedt - Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Als Mittelzentrum bildet die Stadt Kaltenkirchen den äußeren Achsenswerpunkt. In den letzten Jahren hat es eine starke Gesamtentwicklung gegeben. Es besteht weiterhin eine rege Nachfrage nach Wohnungen und Arbeitsplätzen.

Das Ziel einer Stärkung des Mittelzentrums wird durch den Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 bekräftigt. Die zentralen Orte haben als Schwerpunkte für den Wohnungsbau eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen. Zudem soll die Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung haben.

Die mit der Bebauungsplanänderung angestrebte städtebauliche Verdichtung



Abbildung 2 Ansicht von der Straße Kretelmoor , Architekten Feldsien, Kaltenkirchen, 11/2014



Abbildung 3 Ansicht von Osten, Architekten Feldsien, Kaltenkirchen, 11/2014

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planänderungs- und Ergänzungsgebiet wird das bislang vorhandene **Mischgebiet** erweitert.

An dieser Festsetzung wird festgehalten, um der bisherigen und zukünftig weiterhin gewünschten Mischnutzung vor Ort gerecht zu werden. In der Umgebung des Geltungsbereiches sind überwiegend Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet (WA) und als reines Wohngebiet (WR) prägend. Für die Beurteilung einer gerechtfertigten Festsetzung der Art der Nutzung ist hier auch die Umgebung des Gebietes zu betrachten, die überwiegend Wohnnutzungen aufweist.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes würde jedoch dem planerischen Ziel der Stärkung der Wohn- und Nahversorgungsfunktion des Standortes

widersprechen und zukünftige gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen erschweren.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten werden ausgeschlossen, da diese auf Grund ihrer verkehrlichen Auswirkungen und Flächenansprüche sowie gestalterischen Ausprägung nicht mit den städtebaulichen Zielen eines Wohnstandortes mit entsprechender Nahversorgung in Einklang zu bringen sind. Zudem sollen Konflikte mit der Wohnnutzung vermieden werden.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird des Weiteren festgesetzt, dass Bordelle, bordellartige Betriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe und Nutzungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), nicht zulässig sind.

Diese Festsetzung erfolgt mit dem Ziel, eine hochwertige Nahversorgungstruktur in dem Gebiet aufzubauen und einem entstehenden Abwertungsprozess durch die Etablierung entsprechender Nutzungen vorzubeugen.¹

Insgesamt sind ein Nahversorger, die Räume der VHS (Bestand im EG des westlichen Gebäudekomplexes) und ca. 40 Wohnungen vorgesehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um das Gebiet nachzuverdichten und mit den städtebaulich gewünschten Funktionen zu entwickeln wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgesetzt. Diese stellt die Obergrenze für Mischgebiete gemäß BauNVO dar.

Mit dieser GRZ ist die Obergrenze für die Versiegelung des Grundstücks gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO auf maximal 80 % begrenzt. Nach den bisherigen Hochbau-Planungen ist dieses Maß für die erforderlichen Stellplätze, Garagen und Terrassen, sowie Nebengebäude ausreichend.

Die Geschossigkeit wird mit mindestens drei bis maximal vier Vollgeschossen in den überbaubaren Flächen für die Wohngebäude festgesetzt. Damit soll ein verträgliches Maß an Verdichtung in diesem Bereich ermöglicht und sichergestellt werden. Die Geschossigkeit orientiert sich auch an der Umgebung, die ebenfalls durch drei bis fünf Vollgeschosse geprägt ist. Für die Erdgeschossbereiche der zukünftigen Gewerbeflächen wird eine maximale Eingeschossigkeit festgesetzt.

Die Festsetzungen der First- und Traufhöhen korrespondieren mit den Geschossigkeiten. Für die überbaubaren Flächen mit einer maximalen Viergeschossigkeit wird eine maximale Firsthöhe von 15 m bei einer Traufhöhe von höchstens 12 m festgesetzt. Für die überbaubaren Flächen mit höchstens einem Vollgeschoss ist eine maximale Gebäudehöhe von 5 m festgesetzt. Auf diese Weise kann die städtebauliche Ordnung im innerstädtischen Raum hinreichend geregelt werden.

¹ Neben der expliziten Nennung von Bordellen trifft die Festsetzung bewusst eine weiter gefasste Formulierung, um das vielfältige und sich in steter Wandlung befindliche Angebot dieses Sektors abzudecken. Neben den Bordellen im eigentlichen Sinne sind somit unter anderem auch bordellartige Betriebe in Form nichtmedizinischer Sauna- und Massagebetriebe, alle Formen der Wohnungsprostitution, sog. Dirnenunterkünften oder auch Nachtlöke, Sexkinos und dergleichen gemeint.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird bewusst verzichtet, weil die Bauformen eng an dem Vorhaben mit einer Gebäudelänge von teilweise größer als 50 m orientiert sind. Somit ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich. Bezüglich der einzuhaltenden Grenzabstände gelten die Regelungen der Landesbauordnung.

Es werden zwei überbaubare Flächen festgesetzt. Diese bilden durch ihre Lage an und zur Straße Am Kretelmoor eine Art offene Platzsituation zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Die nicht überbaubaren Flächen außerhalb der Baugrenzen sind in Teilen als Flächen zur Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze vorgesehen. Neben den Stellplätzen dienen die Flächen außerhalb der überbaubaren Bereiche auch zur Anpflanzung von Bäumen, die der gestalterischen Einbindung ins Stadtgefüge dienen. Die gebildete Platzstruktur wird somit neben ihrer Funktion zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs auch durch eine neue Grünstruktur eingebunden, da auf diesen Flächen je angefangener vier Stellplätze ein Laubbaum gepflanzt werden muss, um eine Durchgrünung der Parkplatzflächen zu erzielen. (vgl. Kap. 4.4 sowie Kap. 6).

4.4 Gestaltung

Im Plangebiet wird zur Verwirklichung der Ziele bezüglich der städtebaulich - gestalterischen Neuordnung unter Berücksichtigung der Umgebung ein gesteigerter Wert auf die gestalterischen Elemente gelegt, die vom öffentlichen Raum erlebbar sind. Hierzu zählt insbesondere die Gestaltung der Gebäude und Werbeanlagen.

Die Integration der neuen Bausubstanz in ihre Umgebung erfolgt daher über die Festsetzung der wesentlichen Gestaltungsmerkmale von Fassade und Dächern sowie Werbeanlagen.

Besonders die Material- bzw. Farbwahl von Fassade und Dacheindeckung tragen maßgeblich zur städtebaulichen Wirkung der Gebäude bei. Die festgesetzte Auswahl orientiert sich im Wesentlichen an den in Kaltenkirchen üblichen ortstypischen Farben und Materialien. Durch die Festsetzungen sollen stark auffallende und das Ortsbild verunstaltende Farben und Materialien verhindert werden, ohne dass die zukünftigen Bauherren zu stark eingeschränkt sind.

Des Weiteren spielen Grünelemente eine für das städtebauliche Erscheinungsbild wichtige Rolle. Da ein Teil der Bestandsbäume im Geltungsbereich weichen müssen, wird zur Eingrünung der Stellplatzanlagen die Pflanzung von standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt.

Ein weiteres, wesentliches Gestaltungselement in Geschäftsbereichen sind Werbeanlagen. Es lässt sich grundsätzlich nicht ausschließen, dass auch externe Betriebe und Unternehmen werben bzw. bewegliche Beleuchtung und himmelwärts gerichtete Strahler installieren und so unter Umständen städtebaulich verunstaltend wirken. Daher sind diese Arten von Werbeanlagen nicht zulässig. Für die übrigen, an der Stätte der Leistung zulässigen Werbeanlagen, sind zudem

Regelungen bezüglich Größe und Anordnung getroffen, um auch für diese Werbeanlagen eine nicht störende Integration in das Umfeld und dessen Erscheinungsbild sicher zu stellen.

5 Verkehr

Der Geltungsbereich liegt östlich der Kreisstraße K 104, Alvesloher Straße die über den nördlich der Straße Am Kretelmoor verlaufenden Flottkamp erreichbar ist. Östlich verläuft der Flottmooring, der den südöstlichen Teil des Wohnquartiers erschließt. Über die Landesstraße L 320, Hamburger Straße, die nördlich die K 104 schneidet, ist die Bundesautobahn A7, Anschlussstelle Kaltenkirchen über die Kieler Straße in nördlicher Richtung in kurzer Distanz zu erreichen.

Östlich befindet sich in circa 1,2 km Entfernung die AKN-Haltestelle Kaltenkirchen. Der Plangeltungsbereich liegt ca. 1 km südwestlich des Zentrums von Kaltenkirchen und ist gut angebunden.

In der Straße „Am Kretelmoor“ werden die Linien des Stadtbusses sowie des Grundschulexpresses geführt. Eine Haltestelle für beide Richtungen liegt in der Straßenverkehrsfläche im Geltungsbereich. Bei Bauarbeiten ist die Befahrbarkeit durch einen Kraftomnibus zu gewährleisten.

Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Straße Am Kretelmoor. In Bezug auf das Vorhaben sind hier zwei Zu- und Abfahrten für die offene Stellplatzfläche geplant. Des Weiteren gibt es eine Einfahrt für die Ladezone des geplanten Nahversorgers.

Ruhender Verkehr

Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf dem Grundstück selbst. Bei der benötigten Anzahl an erforderlichen Stellplätzen können Garagen und Carportanlagen auf der entstehenden Platzsituation stadtbildstörend wirken. Deshalb sind sie dort (GSt 2 und GSt 3) grundsätzlich nur als offene Stellplätze, die durch Baumpflanzungen begrünt und aufgelockert werden, zulässig.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Geltungsbereich ist eine neue, offene Stellplatzfläche an der Straße Am Kretelmoor vorgesehen. Das Neubauvorhaben im östlichen Geltungsbereich sieht eine offene Stellplatzfläche mit 16 Stellplätzen für die Wohnungen vor.

Für die Stellplatzfläche im westlichen Geltungsbereich sind neben einer offenen Ausbildung ebenfalls Garagen und Carports zulässig, sofern diese einheitlich gestaltet werden. Dies ist damit zu begründen, dass diese Fläche ohnehin schon durch eine Garagenanlage geprägt wird und dies auch städtebaulich an dieser Stelle verträglich ist. Hier gelten allerdings besondere Anforderungen an den Baumbestand (vgl. Kapitel 6).

Die Festsetzung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen erfolgt, um den ruhen-

den Verkehr an drei Punkten im Geltungsbereich zu konzentrieren. So kann verhindert werden, dass bei nur teilweiser Umsetzung des Vorhabens eventuell entstehende Brachflächen als Stellplatzflächen für Kfz genutzt werden.

6 Grünordnung und Artenschutz

Der Geltungsbereich ist derzeit durch drei Bestandsgebäude geprägt. Diese sind eingeschossig mit Flachdächern. Um die Gebäude herum sind überwiegend vollständig versiegelte Wegeflächen vorhanden. Im östlichen Geltungsbereich liegt eine Fläche, die derzeit brach liegt. Zuvor stand dort der Anfang 2014 abgerissene ehemalige Edeka-Supermarkt.

Im Geltungsbereich ist Baumbestand vorhanden. Im östlichen Geltungsbereich stehen mehrere Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kaltenkirchen fallen. Zentral im Geltungsbereich gibt es einen Bestand an kleineren Bäumen in den versiegelten Freiflächen und an der Straße Am Kretelmoor. Westlich im Geltungsbereich gibt es ebenfalls Bestandsbäume. Drei Bäume (die zwei südlichen geschützt durch die Baumschutzsatzung) stehen parallel zu dem Gebäudebestand, zwei größere Bäume wachsen an der südlichen Geltungsbereichsgrenze. Auch diese sind durch die Baumschutzsatzung geschützt. Südöstlich außerhalb des Geltungsbereiches wachsen ebenfalls einige Bäume, die in fremdem Eigentum stehen.

Südöstlich des Geltungsbereiches ist ein Knick/Redder vorhanden, der den Geltungsbereich tangiert. Es handelt sich um eine Reihe von Überhängern, die zum Teil mit dichten Strauchbewuchs unterstanden sind. Der Wall ist degeneriert und nur noch in Teilen zu erkennen. Der Knick unterliegt dem Schutz des §30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG.

Die geplante Baufläche des östlichen Gebäudes ragt in diesen Bereich hinein. Die Baugrenze und die angrenzenden Flächen bis zur Geltungsbereichsgrenze geben hier den ehemaligen Gebäudebestand des abgerissenen Supermarktes bzw. versiegelte Flächen und Nebengebäude wieder, so dass von einer baulichen Vorbelastung im Bereich des Knicks auszugehen ist. Eine über dieses Maß hinausgehende Beeinträchtigung des Knicks ist nicht zu erkennen. Für die Überhänger ist jedoch zu beachten, dass auch im Traufbereich der Kronen von Bäumen auf benachbarten Grundstücken keine Abgrabungen vorgenommen werden dürfen, bzw. diese baumpflegerisch zu begleiten sind.

Entsprechend der notwendigen städtebaulichen Festsetzungen zur Realisierung des geplanten Vorhabens können einige im Geltungsbereich vorhandene Bäume nicht erhalten werden. Der überwiegend junge Baumbestand im zentralen Geltungsbereich kann nicht gehalten werden. Hier werden durch den Gebäudeabriss und die Umsetzung einer Stellplatzanlage Umstrukturierungsmaßnahmen erforderlich. Die westlich vorhandenen Bäume parallel zum Gebäudebestand können voraussichtlich ebenfalls nicht gehalten werden. Die Baumfällung ist gemäß Baumschutzsatzung durch den Vorhabenträger im Genehmigungsverfahren zu beantragen und auszugleichen (ggf. durch Ausgleichszahlung).

Die erhaltenswerten Bäume, die dem Vorhaben nicht im Wege stehen sind in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt.

Die Festsetzung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen widerspricht dem Fortbestand der Bäume nicht, da die dadurch ermöglichten Versiegelungen bereits vorhanden sind. Jedoch sind bei Umbauten oder Neubau der Stellplatzanlagen entsprechende Vorkehrungen zu treffen, um die in der Baumschutzsatzung erhaltenen Bäume langfristig zu schützen.

Um eine städtebauliche Eingrünung zu gewährleisten wird zur Aufwertung des Ortsbildes sowie aus ökologischen Gründen und zur Verbesserung des Kleinklimas ein Anpflanzgebot festgesetzt. So ist auf der Fläche für Gemeinschaftsanlagen GSt 2 und GSt 3 je angefangener vier PKW-Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die Pflanzqualität ist der textlichen Festsetzung zu entnehmen. Um sicherzustellen, dass die Bäume ausreichend Platz zur Wurzelentwicklung haben, müssen je Baum mindestens 12m³ Wurzelraum zur Verfügung stehen. Die Vorschriften der DIN 18920 und die FLL-Empfehlung für Baumpflanzungen sind zu beachten. Bei einem zu geringen durchwurzelbaren Raum ergeben sich neben unzureichender Stand- und Bruchsicherheit vor allem Wurzelentwicklungen, die zu Schäden führen können (z.B. an Belägen, Leitungen, Gebäuden) und ein erhöhter Pflegeaufwand.

Stellplätze sind zur Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes in wasserdurchlässiger Ausführung (mind. 10% Fugenanteil, wassergebundene Decke, Schotterterrassen oder dergleichen) herzustellen.

Zum langfristigen Schutz und zum Erhalt von Bäumen, insbesondere zum Umgang bei Baumaßnahmen hinsichtlich der Stellplatzanlagen in der Nähe der Bäume sind folgende Punkte zu beachten:

- Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 27 a LNatSchG SH nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 14. März durchgeführt werden.
- Für die Versiegelung von Flächen z.B. durch Stellplatzanlagen im erweiterten Kronenbereich von Bestandsbäumen ist sicherzustellen, dass keine Abgrabungen in diesem Bereich stattfinden. Es ist ein wasserdurchlässiger Bodenbelag zu wählen.
- Grundsätzlich sind Abgrabungen im erweiterten Kronenbereich von Bäumen gemäß DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV Baumpflege nicht zulässig. Lassen sich diese nicht vermeiden, sind diese baumpflegerisch zu begleiten und ggf. Baumschutzmaßnahmen zu ergreifen und im Vorfeld mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen. Mit der artenschutzrechtlichen Prüfung werden die potenziellen sowie nachgewiesenen Tierarten des Plangebietes ermittelt und dargestellt sowie ihre Betroffenheit durch das Vorhaben geprüft.

Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote werden als „Tötungsverbot“ (§ 44

Abs. 1 Nr. 1), „Störungsverbot“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 2) und Verbot des Beschädigens der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3) zusammengefasst.

Gemäß § 44 BNatSchG Abs. 5 beschränkt sich das zu prüfende Artenspektrum auf die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten sowie die europäischen Vogelarten. Eine artenschutzrechtliche Privilegierung besitzen nach diesem Paragraphen und nach derzeitiger Rechtsauslegung nicht nur Eingriffsvorhaben, sondern auch Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB ohne Eingriffsbilanzierung wie im vorliegenden Fall.

Die Ermittlung der relevanten Arten erfolgt durch einen Abgleich vorliegender Verbreitungsdaten von streng geschützten Tierarten und europäischen Vögeln mit den Biotopstrukturen des Plangebietes (Potenzialanalyse). Hierzu erfolgte eine Ortsbegehung am 20. Januar 2015.

Relevante Artengruppen sind aufgrund der Habitatstrukturen sowie der innerörtlichen Lage Fledermäuse und Vögel. Für alle weiteren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten fehlen die notwendigen Habitatstrukturen bzw. die Verbreitungsgrenzen dieser Arten liegen außerhalb des Plangebietes.

Fledermäuse

Ein Vorkommen von siedlungsgebundenen Fledermäusen, wie z.B. Zwergfledermaus oder Breitflügel-Fledermaus kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Quartiere:

Der Baumbestand im Plangebiet ist überwiegend zu jung, um eine Eignung als Quartier zu besitzen. Zwischen den Gebäuden im Hof befindet sich ein Birke (Stammdurchmesser ca. 40 cm) mit leicht ausgefaulten Astungswunden, die ggf. als temporär genutztes Tagesversteck genutzt werden könnte. Geeignete Strukturen für Wochenstuben oder Winterquartiere besitzen die zur Fällung vorgesehene Bäume des Plangebietes nicht.

In dem südöstlich außerhalb des Plangebietes verlaufenden Knick / Redder befinden sich weitere Bäume mit Rissen und Spalten mit Funktion für Tagesverstecke oder ggf. auch kleineren Wochenstuben. Diese Bäume sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Die Fassaden des vorhandenen Gebäudebestandes besitzen im oberen Bereich eine Metall-Verschalung, die jedoch, soweit sichtbar, abgedämmt ist und keine Quartiersmöglichkeiten bietet. Winterquartiere an den Fassaden können ausgeschlossen werden, da die vorgebauten Abhängungen nicht frostsicher sind. Nach dem jetzigen Planungsstand bleiben die jetzigen Fassaden des Gebäudebestandes auch erhalten und werden nicht abgerissen, so dass ein Eingriff in Quartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse nicht zu erwarten ist.

Jagdgebiete können im Plangebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ausgeschlossen werden, es sind keine Nahrungsgrundlagen vorhanden.

Wichtige Flugrouten sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Allerdings

sind südlich und östlich Gehölze sowie auch ein Redder vorhanden, der die Funktion einer Flugroute z.B. zwischen Quartier und Jagdgebieten für strukturgebundene Fledermausarten erfüllen könnte. Die Funktion dieser Gehölze als Flugroute wird durch das Vorhaben aber nicht eingeschränkt.

Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1

Eine Tötung von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden, wenn die Fällung der vakanten Bäume im Winter gemäß den nach § 27a LNatSchG vorgeschriebenen Fällzeiten (Fällung möglich vom 1.10. bis 14.3.) durchgeführt wird. Winterquartiere können aufgrund der Potenzialanalyse im Baum- und Gebäudebestand ausgeschlossen werden. Falls jedoch entgegen der jetzigen Planung doch ein Eingriff in die Fassaden des Gebäudebestandes vorgenommen wird, ist ein Fledermausgutachter vorab hinzuzuziehen.

Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2

Störungen sind im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nur relevant, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Dieses ist insbesondere dann der Fall, wenn der Fortpflanzungserfolg signifikant und nachhaltig zurückgeht.

Durch die innerörtliche Lage ist das Plangebiet bereits vielfältigen Störungen durch beispielsweise Licht oder Lärm sowie der Anwesenheit durch Menschen ausgesetzt. Die Bauaktivitäten führen zu einem temporär begrenzten erhöhten Störungsaufkommen insbesondere durch Lärm. Langfristig und anlagebedingt ist jedoch nicht mit deutlich höheren Störungen zu rechnen.

Da die Bauaktivitäten nicht nachts stattfinden werden, ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Beeinträchtigung zu den nächtlichen Aktivitätszeiten der Fledermäuse kommt. Durch die nur geringe Bedeutung des Untersuchungsgebietes für Fledermäuse wird sich das Vorhaben nicht signifikant und nachhaltig auf den Fortpflanzungserfolg auswirken. Die potenziell vorkommenden Arten sind weiterhin bezüglich Licht und Lärm nicht besonders empfindlich.

Verbot des Beschädigens oder Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3

Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind alle Orte im Gesamtlebensraum einer Art, die im Verlauf des Fortpflanzungsgeschehens benötigt werden. Geht die Funktion einer Lebensstätte dauerhaft verloren, ist von einem Verbotstatbestand auszugehen. Für vereinfachte Verfahren im Innenbereich nach § 34 BauGB, wie im vorliegenden Fall, gelten, wie auch bei allen Eingriffsvorhaben, die Sonderregelungen gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG. Demnach liegt kein Verstoß gegen das Verbot vor, wenn trotz Beschädigung einzelner Ruhe- und Fortpflanzungsstätten die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten bleibt. D.h. durch einen Vorrat an potenziell nutzbaren Habitaten im lokalen Umfeld sind durch Verschiebungen keine Bestandsrückgänge der betroffenen Arten zu erwarten. Es wird damit vorausgesetzt, dass artspezifisch innerhalb eines Aktionsraums weitere Ruhe- und Fortpflanzungsstätten erreicht werden können. Diese Strukturen sind jedoch im räumlichen Zusammenhang ausreichend vorhanden. Ein Ausweichen in andere Strukturen ist somit möglich (beispielsweise in das südliche Gehölz).

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Flugrouten, die möglicherweise mit Reproduktionsstätten in Verbindung stehen, ist durch die Planung nicht zu erwarten, da der angrenzend des Plangebietes liegende Knick nicht vom Vorhaben beeinträchtigt wird.

Vögel

Durch die Lage des Plangebietes inmitten von bebauten Flächen sind lediglich weit verbreitete, störungstolerante und häufige Vogelarten der Siedlungen zu erwarten. Dies sind vorwiegend gehölz- oder gebüschbrütende Arten, die jährlich neue Nester bauen und keine besonderen Bindungen an spezielle Habitatstrukturen haben. Hierzu werden auch Arten gezählt, die in den Krautschichten unter Gehölzen brüten, wie z.B. Rotkehlchen. Weiterhin ist auch ein Vorkommen von gehölznischen- und höhlenbrütenden Arten nicht ausgeschlossen, allerdings besitzen nur wenige Bäume im Plangebiet diese Strukturen, insbesondere die zu fällenden Bäume.

An den Gebäuden kann ein Vorkommen von gebäudebrütenden Arten wie Hausrotschwanz oder Haussperling nicht ausgeschlossen werden.

Es sind keine gefährdeten Arten zu erwarten bzw. Arten, die besondere Ansprüche an ihre Ruhe- und Fortpflanzungsstätten stellen und somit Probleme mit dem Finden adäquater neuer Lebensräume haben würden. Sämtliche potenziell vorkommenden Arten befinden sich in einem günstigen Erhaltungszustand. Streng geschützte Vogelarten werden im Plangebiet nicht erwartet.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Struktur sowie der innerörtlichen Lage keine Bedeutung als Rastgebiet für Vögel.

Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1

Tötungen von Vögeln sind insbesondere in der Brut- und Aufzuchtzeit möglich. Im Plangebiet sind nur Vögel zu erwarten, deren Brut- und Aufzuchtzeiten mit den gesetzlich festgelegten Gehölzfällfristen abgedeckt werden. Für die Entnahme von Gehölzen sind daher die Fällverbotsfristen gem. Landesnaturschutzgesetz § 27 a vom 15. März bis zum 30. September einzuhalten. Hierdurch sind Tötungen und Verletzungen für Gehölzfreibrüter, Gehölznischen- und -höhlenbrüter ausgeschlossen.

Ein Vorkommen gebäudebrütender Arten kann nicht ausgeschlossen werden. Der jetzige Planungsstand sieht lediglich einen Aufbau auf dem vorhandenen Gebäudebestand vor. Um Tötungen von ggf. auf den Flachdächern brütenden Arten zu vermeiden, sollten die Bauarbeiten erst nach der Brut- und Aufzuchtzeit vor dem 15.03. bzw. ab ca. 01.08. eines Jahres vorgenommen werden. Alternativ können die Gebäude nach vorheriger Begutachtung auf einen Besatz durch Brutvögel abgerissen werden, sofern keine Brut- bzw. Aufzuchtaktivitäten gesichtet werden.

Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2

Die im Plangebiet zu erwartenden und verbreiteten Vogelarten sind gegenüber akustischen oder optischen Störungen weitgehend unempfindlich, da sie sich als Kulturfolger an die Störungen gewöhnt haben.

Alle potenziell vorkommenden Arten befinden sich durch ihre weite Verbreitung in einem günstigen Erhaltungszustand. Für die im Plangebiet zu erwartenden Arten werden durch das Vorhaben keine erheblichen Störungen generiert, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen.

Verbot des Beschädigens oder Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3

Durch das Vorhaben werden wenige Bäume und Gebüsche entfernt, die eine Funktion als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Vögel erfüllen. Es kommt demnach zu Habitatverlusten für gehölzfrei- und höhlenbrütende und gebäudebrütende Vogelarten. Das Verbot des Beschädigens von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten tritt somit ein.

Gem. § 44 Abs. 5 liegt für Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des BauGB zulässig sind. D.h. auch für Vorhaben im Innenbereich ohne naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung liegt ein Verbot nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt.

Der räumliche Zusammenhang wird bei Arten, die landesweit ungefährdet sind, nicht auf besondere Habitate angewiesen sind und landesweit gleichmäßig verbreitet sind, auf den jeweiligen Naturraum (in diesem Fall: Geest) definiert (LBV SH 2013)².

Die zu erwartenden Vogelarten sind überwiegend anspruchslos, störungsempfindlich, ungefährdet und nicht obligatorisch auf einen Brutplatz angewiesen. Für diese Arten kann ein Verlust der Funktion der betroffenen Lebensstätten hingenommen werden, wenn langfristig mit keiner Verschlechterung der Bestandssituation im räumlichen Zusammenhang zu rechnen ist.

Im Umfeld, z.B. südlich des Plangebietes, finden sich ähnliche Gehölzstrukturen für die betreffenden Arten, so dass die Populationen in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben.

Für den Gebäudebestand ist anzunehmen, dass es nach Abschluss der Bauarbeiten nicht zu einer Einschränkung der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten kommt.

Aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich folgende Vermeidungsmaßnahmen:

- Fällzeiträume der Gehölze und Gebüsche gem. § 27a LNatSchG nur vom 1.10. bis 14.3.
- Bauarbeiten an den Gebäuden zum Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten nicht im Zeitraum vom 15.3. bis zum 31.7. eines Jahres bzw. nur nach vorheriger Begutachtung und Ausschluss von Brut- und Aufzuchtaktivitäten innerhalb dieses Zeitraumes.

² LBV-SH (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein) 2013: Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung – Neufassung nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12. Dezember 2007 mit Erläuterungen und Beispielen. - Vermerk LBV-SH, Stand 25.02.2009.

- Falls entgegen der jetzigen Planung Veränderungen an den Fassaden vorgenommen werden, ist eine Untersuchung des potenziellen Fledermausbestandes durch einen Fachgutachter vorzunehmen.

Durch die vorangestellten Maßnahmen werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden, so dass keine artenschutzrechtlichen Ausnahmen erforderlich sind.

7 Emissionen und Immissionen

Durch die Notwendigkeit der Anlieferung für die neue Nahversorgungseinrichtung ist in dem Gebiet mit möglichen Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm zu rechnen, insbesondere im Hinblick auf die Wohnnutzungen. Allerdings war an dem Standort zuvor ebenfalls ein Nahversorger ansässig, dessen Anlieferung ohne bauliche Maßnahmen wie eine Überdachung oder eine Einhausung über die östliche Gebäudeseite stattfand.

In der Vorhabenplanung ist die Anlieferung über eine Anlieferzone vorgesehen, die ebenfalls im östlich projektierten Neubau innerhalb des Gebäudes an dessen Ostrand liegen wird. Diese wird von der Straße Am Kretelmoor rückwärts durch die Lieferfahrzeuge angefahren. Gemäß der Vorhabenplanungen wird die Anlieferzone überdacht sein.

Um die Emissionen aktiv einzudämmen und um die Beeinträchtigung umgebender Wohn- und Büronutzungen zu minimieren, wird die Zulässigkeit der Anlieferung zeitlich begrenzt. Diese darf entsprechend der TA Lärm (gem. Punkt 6.5) nur außerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit stattfinden, also werktags zwischen 7.00 und 20.00 Uhr. So kann ausgeschlossen werden, dass erhebliche Störungen der schützenswerten Wohn- und Arbeitsbedingungen stattfinden. Ein genauer Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

8 Ver- und Entsorgung

Versorgungsanlagen

Sofern städtische Grundstücke auf denen Versorgungsleitungen geführt werden verkauft werden sollen, hat die Eigentümerin gemäß konzessionsvertraglicher Regelungen die Leitungsträger über diese Absicht zu informieren. Die Leitungsträger können zur Sicherstellung der Versorgung die Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten zu ihren Gunsten beanspruchen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH.

Das Plangebiet liegt gemäß Fortschreibung des Regionalplans vom 16.07.1998 in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich im zukünftigen Trinkwasser-

schutzgebiet des Wasserwerks Kaltenkirchen liegt, das voraussichtlich im Jahr 2015 ausgewiesen werden soll.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung notwendig sind, ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Schmutzwasser

Die Grundstücke sind bzw. werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Stadt Kaltenkirchen angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler des Abwasserzweckverbandes (AZV) Pinneberg in Hellingen.

Oberflächenentwässerung

Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes sind Stellplätze in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen. Das übrige anfallende Oberflächenwasser kann dem öffentlichen Regenwassernetz zugeführt werden. Da das Gebiet bisher vollständig bebaut war, sind im Hinblick auf die anfallenden Wassermengen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan zu erwarten.

Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken erfolgen soll, wird darauf hingewiesen, dass hierfür rechtzeitig vor Baubeginn die erforderliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg zu beantragen ist.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Die Müllbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallwirtschaft geregelt.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter. Für die Erschließung wird darauf hingewiesen, dass die Belange des Netzträgers für die Telekommunikation (insbesondere Trassenbreite, Baumpflanzungen) zu berücksichtigen sind.³

Zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes und die notwendige Koordination mit dem Straßenbau und den anderen Leitungsträgern muss die Deutsche Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich informiert werden.

³ Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH als derzeitiger Netzträger bittet den Beginn und Ablauf der Erschließungsplanungen frühzeitig, spätestens jedoch 6 Wochen vor Baubeginn an folgende Stelle mitzuteilen: Technische Infrastruktur Niederlassung Nord, Postfach 1509, 25735 Heide.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt voraussichtlich durch Erdgas über einen konzessionierten Anbieter.

Belange des Brandschutzes und Feuerlöscheinrichtungen

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung erfolgt entsprechend der Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung Gl.Nr. 2135.29- Erlass des Innenministeriums vom 30.August 2010- IV 334- 166.701.400 i.V.m. dem DVGW Arbeitsblatt 405 in einem Umfang von 96 m³/h aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Der Kreis Segeberg weist für das Baugenehmigungsverfahren darauf hin, dass für die Errichtung von Gebäuden der Gebäudeklasse 4 und 5 fußläufige Flucht- und Rettungswege erforderlich sind. Dies bedeutet die Anordnung von zwei Treppenträumen. Alternativ kann der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr - Hubrettungsgerät - führen. Um Hubrettungsgeräte einsetzen zu können sind Aufstellflächen gemäß DIN 14090 vorzusehen.

9 Denkmalschutz

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gern. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

10 Bodenordnung und sonstige vertragliche Vereinbarungen

Zur Realisierung der Vorhaben sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

Um ausreichenden Raum für Versorgungsleitungen im Bereich der Straße Kretelmoor zu ermöglichen, ist ein Geh- und Leitungsrecht auf dem in den Geltungsbereich hineinragenden schmalen Streifen des Flurstückes 43/174 vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer des Flurstücks zu vereinbaren.

11 Flächenangaben

	Fläche in ha
Mischgebiet	0,76
Straßenverkehrsfläche	0,29

12 Kosten

Kosten durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt nicht. Die Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen am 24.02.2015 gebilligt.

Kaltenkirchen, den

.....

Hanno Krause
(Der Bürgermeister)