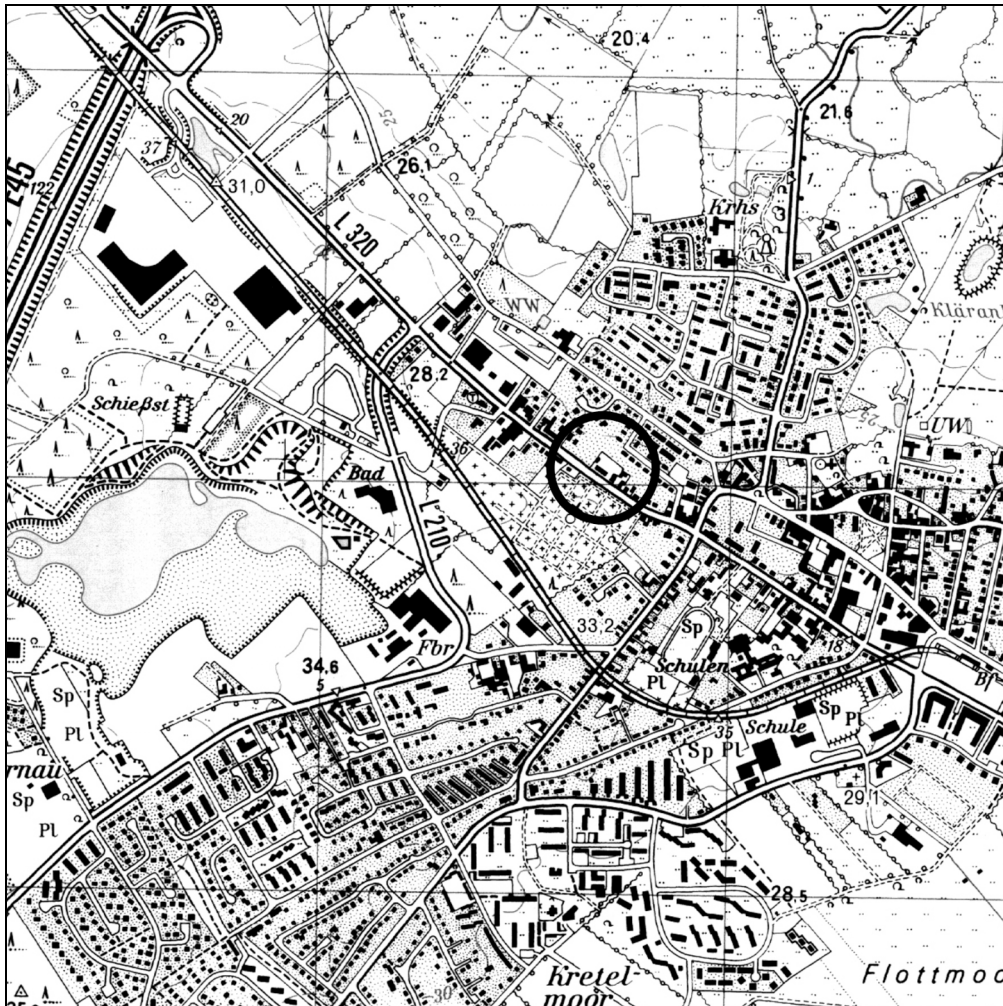


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 3 „Hogfeld“ 16. Änderung der Stadt Kaltenkirchen

für den Bereich des Grundstücks Kieler Straße 24



endgültige Planfassung

18.12.2007

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis**Seite**

1. Grundlagen	3
1.1. Rechtsgrundlagen.....	3
1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
1.3. Plangeltungsbereich.....	3
2. Anlass und Ziele	3
3. Städtebauliche Begründung	4
3.1. Übergeordnete Planungsgrundlagen	4
3.1.1. Landes- und Regionalplanung	4
3.1.2. Flächennutzungsplan.....	5
3.2. Lage und Bestand des Gebietes	5
3.3. Bebauung.....	5
3.3.1. Art der baulichen Nutzung.....	5
3.3.2. Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
3.3.4. Gestaltung	8
3.4. Grünordnung	8
3.5. Verkehr.....	9
3.6. Bodenordnung.....	9
3.7. Ver- und Entsorgung.....	9
3.7.1. Wasserversorgung	9
3.7.2. Schmutzwasser	9
3.7.3. Oberflächenentwässerung	9
3.7.4. Stromversorgung	10
3.7.5. Abfallbeseitigung	10
3.7.6. Belange des Brandschutzes und Feuerlöscheinrichtungen	10
3.7.7. Telekommunikation	10

4. Umweltbericht (nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)	10
4.1. Einleitung	10
4.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung.....	10
4.1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen..	11
4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
4.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	11
4.2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	15
4.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	15
4.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
4.3. Zusätzliche Angaben	16
4.3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	16
4.3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	16
4.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	16
5. Kosten	16

1. Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 19.08.2003 beschlossen, die 16. Änderung des am 27.01.1965 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 3 aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen zugrunde.

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage vom 25.06.2007 des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Patzelt, Norderstedt, im Maßstab 1:1000.

1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplan-Änderung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

1.3. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich umfasst das Flurstück 30/4, Flur 7, Kieler Straße Nr. 24 und wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Das Grundstück beinhaltet eine Fläche von 6.101 qm.

2. Anlass und Ziele

Das Grundstück Kieler Straße Nr. 24 (Flurstück 30/4, Flur 7), das sich im Eigentum der Stadt Kaltenkirchen befindet, wurde in der Vergangenheit als Jugendzentrum genutzt. Nach Wegfall der Nutzung vor einigen Jahren und dem zwischenzeitlichen Abriss des Gebäudes, soll die Fläche nunmehr einer neuen Nutzung zugeführt werden. Geplant ist in diesem Zusammenhang eine Veräußerung des Grundstückes.

Planungsrechtliche Grundlage für das Grundstück ist derzeit noch die Ursprungsfassung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 aus dem Jahr 1965, der insbesondere bezüglich der Steuerung des Einzelhandels unzureichend ist. Die Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern und anderen zentrumsschädlichen Einzelhandelsbetrieben ist entlang dieser Straße für Investoren grundsätzlich attraktiv, kann jedoch aus gesamtstädtischer Sicht zu erheblichen Funktionsverlusten in der Innenstadt und insbesondere zu Existenz gefährdenden Entwicklungen der dortigen Einzelhändler führen. Für das Grundstück wird im Ursprungsplan im vorderen Bereich Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und den rückwärtigen Bereich reines Wohngebiet ohne Maß der Nutzung festgesetzt.

Vor diesem Hintergrund wurden die Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 3, die nord-

westlich und südöstlich an das vorliegende Plangebiet angrenzen, bereits im Zuge der 17. parallel laufenden und zwischenzeitlich abgeschlossenen Änderung überplant. Mit der geplanten Veräußerung des Grundstückes und der damit verbundenen reduzierten Einflussnahme auf die konkrete Nutzung sieht es die Stadt als erforderlich an, für die Sicherstellung einer verbindlichen städtebaulichen Ordnung auch für die Kieler Straße 24 eine Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen. Die Festsetzungen der 16. Änderung sollen in weiten Teilen denjenigen der 17. Änderung angepasst werden. Hierzu zählt insbesondere auch das im Rahmen der 17. Änderung erarbeitete Einzelhandelskonzept mit den dortigen Festsetzungen. Insofern wird bezüglich der Begründung explizit auf die Begründung zum B-Plan Nr. 3, 17. Änderung sowie das dort beigefügte Einzelhandelsgutachten der GFK-Prisma, Hamburg vom Oktober 2005 Bezug genommen.

Ziel der Planung ist demnach in erster Linie die Einfügung einer Neubauentwicklung in die bestehende benachbarte Nutzungsstruktur sowie die Regelung der Einzelhandelsnutzung zum Schutz der Innenstadtentwicklung und die Anpassung an die aktuelle BauNVO zur Verhinderung des ansonsten in Mischgebieten nach der alten BauNVO möglichen großflächigen Einzelhandels.

Entlang einer Haupteinfallsstraße in die Stadt spielt daneben eine ansprechende Gestaltung für das Stadtbild eine wichtige Rolle, so dass gestalterische Festsetzungen unpassende Formen, Farben und Materialien verhindern sollen.

Gleichzeitig soll durch die Änderung eine Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung 1990 erfolgen und somit Rechtssicherheit gewonnen werden. Außerdem soll mit der Planänderung das Ziel verfolgt werden, die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten zu verhindern.

3. Städtebauliche Begründung

3.1. Übergeordnete Planungsgrundlagen

3.1.1. Landes- und Regionalplanung

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 Achsenpunkten zu vollziehen. In Bezug auf die Achse Hamburg-Kaltenkirchen wird die Entwicklung insbesondere 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 (Fort-schreibung 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 mit entsprechenden Anforderungen an die kommunale Infrastruktur. Diese Entwicklung hat auch Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur, bei der die Stadt im Sinne einer sinnvollen Steuerung der Versorgung und zur Stärkung des Zentrums gezielt Einfluss nehmen kann.

Die Planung berücksichtigt dabei die Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplans des Landes Schleswig-Holstein in der Bekanntmachung vom 17. Januar 2005, die in Ziffer 7.5 die Grundsätze und Leitlinien für die Ansiedlung von Einzelhandel größeren Umfangs definiert. Dabei sind in diesem Fall insbesondere das Zentralitätsgebot sowie das städtebauliche Integrationsgebot zu beachten.

3.1.2. Flächennutzungsplan

Im seit dem 11. September 1999 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen werden die Flächen innerhalb des Plangebietes als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Festsetzungen der 16. Änderung entsprechen diesen Vorgaben.

3.2. Lage und Bestand des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes von Kaltenkirchen, nordöstlich der Kieler Straße (L 320). Die Bundesautobahn A7 ist gut 1.000 m entfernt. Das Zentrum der Stadt Kaltenkirchen mit den wichtigen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen liegt nur gut 500 m entfernt in östlicher Richtung. Der nächste AKN-Haltepunkt – „Holstentherme“ ist über die Kieler Straße in Richtung Nordwesten und der dort abzweigenden Straße Grundweg (ehemals Im Grunde) zu erreichen.

Das Plangebiet liegt derzeit brach. Bis vor einigen Jahren wurde es als Jugendzentrum mit einem im vorderen Bereich liegendem Gebäude und großen Freiflächen im rückwärtigen Bereich genutzt. Die Gebäude sind inzwischen abgerissen worden.

Beiderseits des Plangebietes entlang der Kieler Straße (L 320) haben sich in der Vergangenheit gemischte Strukturen entwickelt. Die Lage an der Ausfallstraße als positiver Standortfaktor auf der einen Seite sowie immissionsschutzrechtliche Aspekte auf der anderen Seite haben zu den dortigen gewerblichen Ansiedlungen geführt.

Nördlich des Plangebietes werden die Grundstücke entlang der Straße Teinsiek, die als allgemeines Wohngebiet (WA) im dort rechtskräftigen B-Plan Nr. 31 „Teinsiek“ festgesetzt sind, überwiegend durch Wohnnutzung (Einzel- und Reihenhäuser) geprägt.

3.3. Bebauung

3.3.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet erhält entsprechend der im Umfeld vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur und der verkehrsgünstigen und durch Lärmimmissionen gekennzeichneten Lage entlang der Kieler Straße eine Festsetzung als Mischgebiet. Damit findet das nordwestlich angrenzende in der 17. Änderung festgesetzte Mischgebiet eine direkte

Fortsetzung. Die gemäß § 6 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen **Ver-nügungsstätten** werden in den Mischgebieten ausgeschlossen, weil sie an dieser Stelle des Stadtgebietes untypisch sind und die benachbarte Wohnbebauung beeinträchtigen würden.

Einzelhandelsnutzung im Mischgebiet

Aufgrund der differenzierten Sachverhalte zur Einzelhandelsthematik wurde es für fundierte planerische Aussagen im Rahmen des B-Planes Nr. 3, 17. Änderung erforderlich, den Standort Kieler Straße in Einbindung der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur gutachterlich zu beurteilen. Die Ergebnisse des Gutachten von der GfK Prisma, Hamburg vom Oktober 2005, das als Anlage Teil der Begründung des B-Planes Nr. 3, 17. Änderung ist, sind auch in die Abwägung der Belange zum B-Plan Nr. 3, 16. Änderung einbezogen und in Festsetzungen umgesetzt worden. Im Folgenden werden die den Festsetzungen zugrunde liegenden städtebaulichen Grundsätzen und die Festsetzungen begründet.

Die Stadt Kaltenkirchen verfügt über eine gewachsene Innenstadt mit einer vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur, die zukünftig noch durch die Entwicklung des Bahnhofsbereiches sinnvoll ergänzt und aufgewertet werden soll. Daneben gibt es zwei wesentliche Standorte für großflächigen Einzelhandel im Stadtgebiet (Dodenhof und Fachmarktzentrum Ohlandcenter), die in erster Linie aperiodischen Bedarf decken. Diese drei Pole sollen zukünftig als Standorte für den aperiodischen und zentrumsrelevanten Bedarf weiterentwickelt werden.

Für den (kurzfristigen) Nahversorgungsbedarf wurden gem. Gutachten sinnvolle Versorgungsbereiche definiert und eine Überprüfung der Versorgung durchgeführt. Demnach sind alle Bereiche in Kombination mit den Nahversorgungseinrichtungen der Innenstadt ausreichend wohnortnah versorgt, auch der Bereich entlang der Kieler Straße. Vor diesem Hintergrund wurde ein Gutachten von der GfK Prisma, Hamburg im Auftrag gegeben. Eine weitere Ansiedlung über die bestehenden Nahversorgungsbetriebe / Lebensmittelmärkte hinaus soll außerhalb der Innenstadt in Zukunft nicht erfolgen.

Die Innenstadt soll als zentraler Versorgungsbereich der Stadt für eine Konzentration des Einzelhandels Priorität haben. Die Innenstadt soll weiterhin ein breites Spektrum an Warensortimenten und privaten sowie öffentlichen Dienstleistungen bieten. Hier soll insbesondere der erlebnisreiche Stadt-/Einkaufsbummel und auch die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln im Vordergrund stehen. Bei sonstigen aus Einzelhandelssicht interessanten Standorten in Randlage soll das Hauptaugenmerk auf die Versorgung mit nicht innenstadt- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen, um die Marktfunktion der Innenstadt nicht zu gefährden.

Die o. g. Zielsetzung ist ein besonderer städtebaulicher Grund und rechtfertigt die Zulässigkeit von Läden und Einzelhandelsbetrieben mit bestimmten Sortimenten und damit die Anwendung des § 1 Abs. 9 der BauNVO.

Basierend auf diesen allgemeinen Aussagen für die zukünftige gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur werden in den Mischgebieten des Geltungsbereiches entsprechend des Gutachtens Aussagen zu den zulässigen Sortimenten gemacht. Zulässig sind nicht zentrenrelevante Sortimente, die durch das Gutachten ausgearbeitet wurden. Die Festsetzungen beziehen sich auch auf den Grundsatzbeschluss der Stadtvertretung vom 18.11.03, "großflächigen Einzelhandel nur im Zentrum" zuzulassen, um die zentrale

Versorgungsfunktion der Innenstadt zu stützen.

In den Mischgebieten entlang der Kieler Straße werden so genannte Positivfestsetzungen zu den gewünschten und innenstadtverträglichen Sortimenten getroffen, die auf den Ergebnissen des Gutachtens basieren. Der B-Plan weicht damit von der Gutachten-Empfehlung einer Negativliste ab, weil eine Positivliste eine höhere Rechtseindeutigkeit aufweist.

Daneben sind **Randsortimente** auch mit Zentrenrelevanz bis zu einer Größenordnung von 10% der Verkaufsfläche zulässig. Dieser Anteil von Randsortimenten entspricht den Vorschlägen des Landesraumordnungsplanes und den üblichen Anforderungen der Kunden an derartige Märkte; er ist somit betriebswirtschaftlich erforderlich. Zur Sicherung und zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ ist eine Eingrenzung geboten, zumal eine zunehmende Tendenz zur Erweiterung von Randsortimenten bei Einzelhandelsbetrieben zu beobachten ist.

Den im Geltungsbereich möglichen **Handwerksbetrieben** oder sonstigen Gewerbetreibenden sind Verkaufsstellen für die eigenen Produkte auf einer Fläche bis zu 100 qm zulässig. Diese Festsetzung sichert die Existenz von Betrieben und ermöglicht Wege einer Direktvermarktung. Der örtliche Bezug bedeutet, dass das Handwerk als auch die sonstige gewerbliche Ausübung in räumlicher und betrieblicher Einheit mit der jeweiligen Verkaufsstelle stehen muss.

Eine zusätzliche Festsetzung der **Verkaufsfläche** der zulässigen Einzelhandelsbetriebe wird nicht erforderlich, weil gemäß BauNVO hier die Obergrenze über den § 11 (3) BauNVO mit einer maximalen Geschossfläche von 1.200 qm (entspricht etwa 700-800 qm Verkaufsfläche) geregelt wird.

3.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Eine wesentliche Zielsetzung der Planung besteht in der Einfügung in den Bestand. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossigkeit und die Firsthöhe bzw. Dachneigung bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Es wird wie bei den benachbarten Gebieten in der 17. Änderung eine maximal zulässige GRZ von 0,4 gewählt. Dies entspricht den Festsetzungen des Ursprungsplanes. Eine Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) ist durch die Umstellung auf die aktuelle BauNVO nicht erforderlich.

Die Festsetzung der Dreigeschossigkeit als Höchstmaß und der Firsthöhe von 12 m entspricht den städtebaulichen Zielen einer höheren Ausnutzung des Grundstückes und gleichzeitig Freiflächen zu erhalten. Als Bezugspunkt für die Firsthöhe dient der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude über der ermittelten NN-Höhe. Der Bezug auf insgesamt drei eingemessene NN-Höhen, die sich regelmäßig über die Tiefe des Grundstückes verteilen, wird gewählt, weil das sehr tiefe Grundstück gleichmäßig nach hinten abfällt und bei einem Bezug auf das Straßenniveau der Kieler Straße eine Firsthöhe deutlich höher als 12 m über dem Gelände möglich wäre.

3.3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand entlang der

Kieler Straße. Es werden flächenmäßig große Baufenster festgesetzt, um insbesondere auch für gewerbliche Nutzungen unterschiedliche Bebauungen zu ermöglichen. Die Baugrenzen umfassen mit Ausnahme von Abstandflächen zu den Grundstücksgrenzen, den Baumkronen und den Leitungsrechten das gesamte Grundstück.

3.3.4. Gestaltung

Im Geltungsbereich wird zur Verwirklichung der Zielsetzung eines harmonischen gestalterischen Einfügens besonderer Wert auf die Elemente gelegt, die vom öffentlichen Raum erlebbar sind. Insbesondere auf Grund der Lage an einer der Haupteinfallstraßen in die Stadt hat das Grundstück einen wichtigen Einfluss auf das Stadtbild.

Die Integration der neuen Bausubstanz in ihre Umgebung erfolgt über die Festsetzung der wesentlichen Gestaltungsmerkmale von Fassade und Dachneigung von Hauptgebäuden und Nebenanlagen und bezieht sich im Einzelnen auf:

- Form, Neigung und Material der Dächer
- Material der Fassaden
- Sockelhöhe
- Höhe der Einfriedung

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 Formen. Durch die Festsetzungen sollen stark auffallende und das Ortsbild verunstaltende Farbgebungen und Formen verhindert werden, ohne dass die zukünftigen Bauherren zu stark eingeschränkt sind.

Da im Geltungsbereich entsprechend der real vorhandenen und auch weiterhin gewünschten Mischung aus gewerblichen und Wohnnutzungen ein Mischgebiet festgesetzt ist, sind die gestalterischen Festsetzungen auf bestimmte, eher repräsentativere Nutzungen (wie zum Beispiel Wohn-, Büro- und Dienstleistungs- sowie Verwaltungsgebäude) eingeschränkt. Aus ökonomischen Gründen ist es nicht vertretbar, dass zum Beispiel Gebäude produzierender Betriebe, Hallen, und dergleichen mit unter Umständen deutlich kostenintensiveren bzw. funktional unzweckmäßigen gestalterischen Auflagen belastet werden. Für die vorhandene Transformatorenstation, die andere Gestaltungsmerkmale aufweist, gelten die Gestalterischen Festsetzungen nicht.

3.4. Grünordnung

Eine Bebauung des Grundstückes wäre nach bisherigem Planungsrecht zulässig. Eine weitere Verdichtung bzw. zusätzliche Versiegelung wird durch die B-Plan-Änderung nicht ermöglicht, so dass eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nicht erforderlich wird. Besondere Anforderungen an den Naturschutz werden nicht gestellt. Geschützte Biotop sind nicht vorhanden.

Als zu erhalten festgesetzt werden allerdings die vom öffentlichen Straßenraum erleb- baren Straßenbäume (Linden), da diese ortsbildprägend sind und zur Durchgrünung beitragen. Im B-Plan sind die Bäume entsprechend ihres eingemessenen Kronen- durchmessers als zu erhalten festgesetzt und bei Abgang durch vergleichbare Arten mit

Pflanzqualität gemäß textlicher Festsetzung zu ersetzen (vgl. zu den Baumfestsetzungen auch Kapitel 4.2.1, 6. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter).

3.5. Verkehr

Die Äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Kieler Straße, Landesstraße L 320. Veränderungen an der L 320 sind nicht erforderlich und geplant.

Eine öffentliche Erschließung auf dem Grundstück, das mit 90 m über eine relativ große Tiefe verfügt, ist nicht vorgesehen. Es ist geplant das Flurstück als ganzes zu verkaufen, so dass die Erschließung und die Stellplatzanordnung auf dem Grundstück selbst im Baugenehmigungsverfahren geregelt wird.

Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs erfolgt wie bisher im Straßenraum und auf den privaten Grundstücken. Eine wesentliche Intensivierung im Vergleich zur ursprünglichen Nutzung ist nicht abzusehen, so dass keine zusätzlichen öffentlichen Parkplätze erforderlich werden. Der Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

3.6. Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Bodens sind voraussichtlich nicht nötig.

3.7. Ver- und Entsorgung

3.7.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH.

Auf dem Grundstück befand sich zur Zeit der Planaufstellung eine Doppelgrundwassermessstelle des ALW-Itzehoe, Bearbeitungsnummer KA 31. Nach Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt, Itzehoe dem Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen - Henstedt-Ulzburg und den Stadtwerken Kaltenkirchen wird die Messstelle nicht mehr benötigt, Sie ist am 26. und 27.11. 2007 fachgerecht und ohne Gefährdung des Grundwassers durch das Staatliche Umweltamtes Itzehoe zurückgebaut worden, so dass nach der Verfüllung eine Überbauung möglich ist. Eine Dokumentation über den Rückbau liegt der Stadt vor.

3.7.2. Schmutzwasser

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

3.7.3. Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser wird über das vorhandene Leitungssystem der kommunalen Regenrückhaltung zugeführt.

3.7.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Im Plangebiet befindet sich eine Trafostation der Eon Hanse (eingetragene Gebäudestation Kaltenkirchen Teinsiek) (Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlage, Transformatorstation) und diverse Versorgungsleitungen, die mit Leitungsrechten zu Gunsten Versorgungsträger entsprechend Ihrer Lage im B-Plan gesichert werden.

3.7.5. Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

3.7.6. Belange des Brandschutzes und Feuerlöscheinrichtungen

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 cbm/h gem. Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 –IV 334-166.701.400 und Arbeitsblatt DVGW-W 405 sichergestellt.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

3.7.7. Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

4. Umweltbericht

(nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

4.1. Einleitung

4.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes von Kaltenkirchen, nordöstlich der Kieler Straße (L 320). Die Bundesautobahn A7 ist gut 1.000 m entfernt. Das Zentrum der Stadt Kaltenkirchen mit den wichtigen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen liegt nur gut 500 m entfernt in östlicher Richtung.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Plangebiet, bestehend aus einem Grundstück, liegt brach während das Umfeld überwiegend überbaut ist und von einer Mischung aus Gewerbe und Wohnen geprägt wird. Es besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1965. Dieser verfügt über unzureichende Regelungen hinsichtlich der Steuerung des Einzelhandels in dem Mischgebiet. In der B-Plan-Änderung sind Festsetzungen zu zulässigen und nicht zulässigen Sortimenten in Einzelhandelsbetrieben gemacht werden, um eine weitere

Ausweitung von zentrenrelevantem Sortimenten zu steuern.

Auf Grund der bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen sowie der städtebaulichen Zielsetzung ist eine Standortalternativprüfung nicht erforderlich.

Der Plangeltungsbereich umfasst 6.101 qm.

Flächenbilanz

	Fläche in ha
Mischgebiet	0,61
Gesamtfläche	0,61

4.1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) §1a in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Fachplanungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes für den Planungsraum I. Kaltenkirchen ist hier als Mittelzentrum auf der Siedlungsachse Hamburg - Kaltenkirchen ausgewiesen und somit ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung.

Der zugehörige Landschaftsrahmenplan stellt das geplante Wasserschutzgebiet dar.

Im Landschaftsplan der Stadt Kaltenkirchen werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Bauflächen dargestellt.

Das Stadtgebiet Kaltenkirchen befindet sich innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes.

4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Im Folgenden werden der gegenwärtige Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale bezogen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Dies dient der Herausstellung besonderer Empfindlichkeiten einzelner Umweltmerkmale, die im Zuge der Planung besondere Berücksichtigung finden. Im Anschluss daran wird die zu erwartende Veränderung des Umweltzustandes im Rahmen der Umsetzung der Planung dargestellt und bewertet, um die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen herauszustellen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

1. Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und andere Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild, Barrierewirkungen) von Bedeutung.

deutung.

Insbesondere die Lärmbeeinträchtigung durch den erheblichen Kfz-Verkehr auf der Kieler Straße ist von Bedeutung. In Sinne der Abschichtungsregel wird an dieser Stelle auf das vorliegende Immissions-Gutachten verwiesen, das für den im Jahr 2006 in Kraft getretenen B-Plan Nr. 69 „Im Grunde“ aufgestellt wurde. Die Festsetzungen bezüglich des Verkehrslärms sind analog übernommenen worden.

Daher sind bzgl. der Lärmimmissionen **keine erheblichen Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Auf Grund des Bewertungsmaßstabes der bestehenden Planung weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch abgesehen von den Immissionen durch Kfz-Verkehr und ggf. Gewerbe eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Das Plangebiet wird durch Wohn- und Gewerbenutzung geprägt und erfüllt keine Funktionen in Bezug auf die Naherholung. Daher sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** der Erholungsfunktionen zu erwarten.

2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Gemäß §1 BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen.

Für die Betrachtung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen dienen der vorhandene Landschaftsplan, sowie eine Einmessung und Überprüfung des Gehölzbestandes vor Ort. Im Plangebiet befinden sich einige Großbäume sowie Gehölze entlang der westlichen und nördlichen Grenzen, die jedoch gemäß geltendem Recht nicht als zu erhalten festgesetzt sind.

- Entlang der Kieler Straße befinden sich als Rest einer ehemals hier verlaufenden Allee insgesamt 7 große Linden, die hier eine stark ortsbildprägend sind und deshalb als zu erhalten festgesetzt sind. Eine Überprüfung der Vitalität hat ergeben, dass die dritte Linde von Westen eine Hohlstelle aufweist und aus Sicherheitsgründen kurzfristig abgängig ist. Hierbei wurde auf eine Festsetzung verzichtet.
- Ein großer Laubbaum in der Mitte des Grundstücks kann aus Gründen der wirtschaftlichen Bebaubarkeit des Grundstücks nicht zum Erhalt festgesetzt werden.
- An der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze befinden sich 5 unterschiedlich mächtige Eichen. Ein Erhalt im Rahmen der Bauantragsverfahren wird zu prüfen sein. Um die Bebaubarkeit jedoch nicht zu stark einzuschränken, wird dabei auf eine Erhaltungsfestsetzung verzichtet.

Das Plangebiet war in seinem vorderen Bereich bis vor kurzem bebaut und in seinem rückwärtigen Teil durch eine intensive Freiflächennutzung gekennzeichnet. Diese Flächen stehen somit – abgesehen von den Bäumen - als Träger höherwertiger Vegetation nicht zur Verfügung.

Die Grundstücksfläche und die Gehölze im Plangebiet erfüllen Lebensraumfunktionen für an den Siedlungsraum angepasste, störungsunempfindliche Tierarten (Ubiquisten). Hierbei spielen vor allem verschiedene Vogelarten eine Rolle.

Aufgrund der bereits vorhandenen umfangreichen Versiegelungen und intensiven Nutzung auch der unversiegelten Bereiche besteht **keine Empfindlichkeit** des Schutzgu-

tes Pflanzen und Tiere gegenüber der angestrebten Planung.

Umweltauswirkungen der Planung: Mit der angestrebten Planung sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Pflanzen und Tiere, die über das bisher geltende Recht hinausgehen, verbunden.

3. Schutzgüter Boden und Wasser

Veränderungen des Bodens sind nicht rückgängig zu machen (kurz- bis mittelfristige Perspektive). Das Baugesetzbuch weist auf diesen Umstand in §1a, Abs. 1, hin, „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“. Jede Veränderung der Bodenoberfläche wird darüber hinaus als Eingriff gemäß §7 LNatSchG gewertet.

Laut Landschaftsplan der Stadt Kaltenkirchen steht im Plangebiet Eisenhumuspodsol mit schwacher bis starker Ausprägung als Bodentyp an. Dieser besteht aus Fein- bis Mittelsand über Mittel- bis Feinsand und zeichnet sich durch ein geringes bis mittleres Bindungsvermögen für Nährstoffe, eine geringe bis mittlere nutzbare Feldkapazität und eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit aus.

Aufgrund der teilweise vorhandenen Versiegelungen im Plangebiet steht der Boden nur in geringem Teil als Träger höherer Vegetation zur Verfügung. In den unversiegelten Bereichen ist er durch die intensive Nutzung bereits stark anthropogen überformt. Es besteht somit **keine Empfindlichkeit** des Schutzgutes Boden gegenüber der angestrebten Planung.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes. Das Wasserwerk befindet sich nördlich des Geltungsbereiches am Kamper Weg. Aufgrund der relativ hohen Wasserdurchlässigkeit des Bodens besteht für das Grundwasser ein hohes Stoffeintragsrisiko. Infolge der bereits vorhandenen umfangreichen Versiegelungen und intensiven Nutzungen ist eine hohe Vorbelastung gegeben.

Es besteht **keine Empfindlichkeit** des Grundwassers gegenüber der angestrebten Planung.

Altstandortverdachtsflächen

Der Stadt liegen keine Hinweise auf Altstandortverdachtsflächen vor.

Umweltauswirkungen der Planung: Mit der angestrebten Planung sind keine zusätzlichen Bodenversiegelungen oder Beeinträchtigungen des Grundwassers, Bodens oder von Oberflächengewässern verbunden. Es sind daher **keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen** zu erwarten.

4. Schutzgut Luft und Klima

Das Lokalklima und die Luftqualität im Plangebiet sind bereits durch die vorhandene Bebauung im Umfeld und Immissionen aus den angrenzenden Straßen geprägt. Es ist daher **keine Empfindlichkeit** gegenüber der angestrebten Planung festzustellen.

Umweltauswirkungen der Planung: Da keine zusätzlichen Versiegelungen mit der angestrebten Planung verbunden sind, sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Luft und Klima zu erwarten.

5. Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich ist zu klein um ein eigenständiges Ortsbild zu prägen. Das Ortsbild im Geltungsbereich des B-Planes wird durch die benachbarte bestehende Wohn- und Gewerbebebauung geprägt und hat auf dieses mit seiner Erscheinung als Brachfläche zzt. einen negativen Einfluss.

Eine besondere Bedeutung haben hingegen die vorhandenen ortsbildprägenden Bäume. Die Bäume entlang der Straße werden als zu erhalten festgesetzt.

Es besteht **keine Empfindlichkeit** des Schutzgutes Landschaft gegenüber der angestrebten Planung.

Umweltauswirkungen der Planung: Mit der Änderung des B-Planes werden die ortsbildprägenden Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Es sind daher **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Landschaft zu erwarten.

6. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch im Boden verborgene – Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Sachgüter [...] sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

Im Plangebiet selbst sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen, insofern ist eine grundsätzliche Bebaubarkeit in der im B-Plan vorgesehenen Art und Weise aus Sicht des Denkmalschutzes gegeben.

Die Planung berührt jedoch denkmalrechtliche Belange, da das Plangebiet im unmittelbaren Umgebungsbereich des Friedhofes liegt. Der gesamte Friedhof wurde mit seinem straßenseitigen Lindenkranz im März 2007 als Gartendenkmal von besonderer Bedeutung eingestuft.¹ Es ist zu erwarten, dass eine rechtskräftige Unterschutzstellung gemäß §§ 5 und 6 DSchG in das Denkmalsbuch für die Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit erfolgen wird.

Nicht nur das Kulturdenkmal selbst, sondern auch dessen Umgebung ist schutzwürdig, damit der Eindruck des Kulturdenkmals nicht beeinträchtigt wird. Der Umgebungsschutz dient zur Sicherung der Ausstrahlungen, die von einem Bauwerk aus ästhetischen und historischen Gründen ausgehen. Als Umgebung eines Kulturdenkmals ist der Bereich anzusehen, dessen Gesamteindruck wesentlich durch das Kulturdenkmal bestimmt wird. Gemäß § 9 Abs.1 Satz 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist deshalb im Baugenehmigungsverfahren die Planung der Bauvorhaben rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen werden sollte und eine denkmalrechtliche Genehmigung zu beantragen.

¹ Im Denkmalschutzgesetz von Schleswig-Holstein sind Baudenkmale und Gartendenkmale folgendermaßen definiert: Kulturdenkmale sind Zeugnisse vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder kulturlandschaftsprägenden Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt. Hierzu gehören in erster Linie Baudenkmale und Teile von diesen, deren noch bewahrte ursprüngliche Innenausstattung, historische Park- und Gartenanlagen, aber auch bewegliche Gegenstände wie Skulpturen und Grabsteine.

Die im Plangebiet vorhandenen und vitalen Alleebäume (Linden) im überplanten Bereich werden neben ihrer stadtbildprägenden Wirkung und ökologischen Wertigkeit (vgl. Kapitel 3.4) auch aus diesem Zusammenhang als zu erhalten festgesetzt, da sie ein wichtiges Zeitdokument darstellen. Ein nicht festgesetzter Baum in der Reihe musste während des Aufstellungsverfahrens aus sicherheitsrelevanten Gründen gefällt werden (vgl. 4.2.1, Nr. 2)

7. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die gemäß den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig auf verschiedene Weise und in unterschiedlichem Maße. Hieraus ergibt sich ein komplexes Wirkungsgefüge, das durch die Planung beeinflusst wird.

Da sich aus der angestrebten Planung keine Beeinträchtigungen ergeben, werden auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht nachteilig beeinflusst.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Mit der angestrebten Planung sind gegenüber dem bestehenden Recht keine zusätzlichen Flächenversiegelungen und Bebauungen verbunden. Es ergeben sich daher keine negativen Umweltauswirkungen. Positive Auswirkungen ergeben sich aus der Festsetzung ortsbildprägender Bäume zur Erhaltung.

4.2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Planung sieht eine Änderung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben vor. Außerdem werden ortsbildprägende Bäume zur Erhaltung festgesetzt.

Zusätzliche, über das bisher zulässige Maß hinausgehende Versiegelungen und Bebauungen sind nicht vorgesehen. Es ist daher davon auszugehen, dass sich die bis vor kurzem überbauten bzw. als Freifläche genutzten Flächen in ihrem Umweltzustand nicht wesentlich verändern werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Umweltzustand der ehemals überbauten bzw. intensiv genutzten Flächen im Plangebiet nicht wesentlich verändern.

4.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB und §§ 18 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, zu beurteilen und Aussagen zu ihrer Vermeidung, Verminderung bzw. ihrem Ausgleich zu treffen.

Da sich aus der angestrebten Planung keine Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben, entfällt die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.

4.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, besteht, bezogen auf den **Standort**, keine anderweitige Planungsmöglichkeit.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes ergibt sich im Wesentlichen aus dem vorhandenen Bebauungsplan, wobei die Änderungen durch die Nachfrage an Bauformen bedingt sind. Bezogen auf den **Planinhalt** gibt es zu diesen Änderungen keine tragbare Alternative.

4.3. Zusätzliche Angaben

4.3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Als Datengrundlage für die Umweltprüfung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft und Kultur- und Sachgüter diene der Landschaftsplan der Stadt Kaltenkirchen.

4.3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Im Hinblick auf erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird auf bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden verwiesen. Auf Seiten der Fachbehörden besteht eine Mitteilungspflicht, sollten sie Kenntnis über derartige Umweltauswirkungen erlangen.

4.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht stellt die Auswirkungen der Planungen dar. In diesem besonderen Fall einer Planänderung untersucht er nicht die Auswirkungen der Bebauung des Standortes überhaupt, sondern beschränkt sich auf die Bewertung der neuen Planungsüberlegungen. Weitere Gesichtspunkte, die der Umweltbericht untersucht, sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie auf den Menschen. Auch hier verändern sich die Auswirkungen kaum.

5. Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt voraussichtliche keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen am 18.12.2007 gebilligt.

Kaltenkirchen, den

.....

(Der Bürgermeister)