

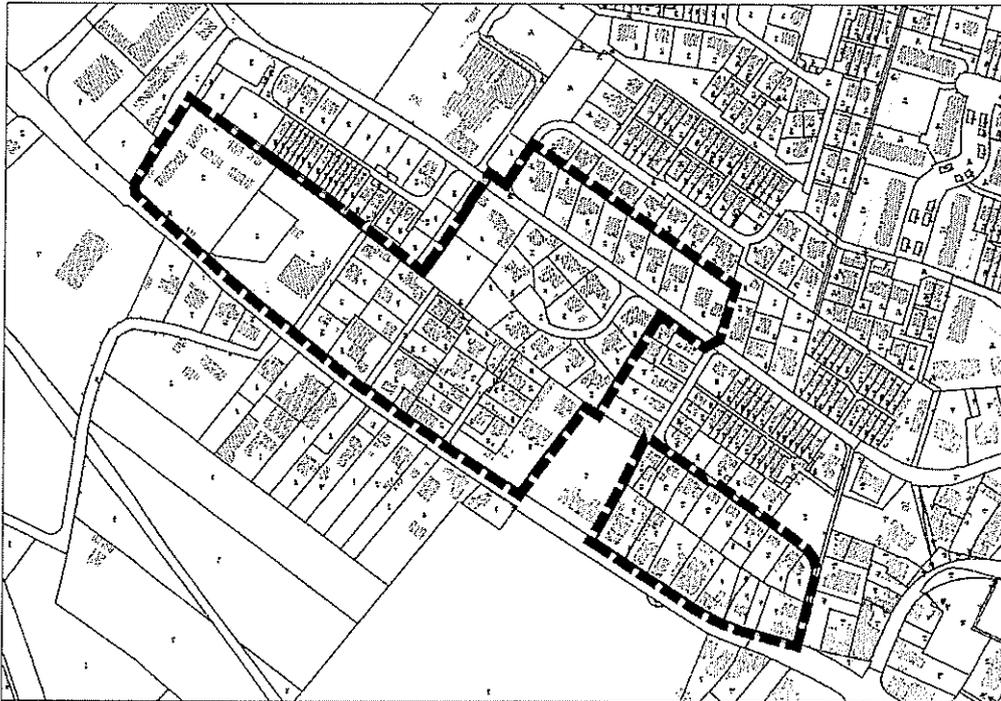
## **BEGRÜNDUNG**

---

### **Bebauungsplan Nr. 3 „Hogfeld“ 17. Änderung der Stadt Kaltenkirchen**

für das Gebiet:

nördlich der Kieler Straße, östlich des Kamper Stieges, südlich des Kamper Weges  
mit Ausnahme des Grundstückes Kieler Str. 24 (Teilbereiche 1 + 2)



endgültige Planfassung

30.10.2007

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
1.1. Rechtsgrundlagen.....	3
1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros .....	3
1.3. Plangeltungsbereich .....	3
<b>2. Anlass und Ziele .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Städtebauliche Begründung .....</b>	<b>4</b>
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 .....	8
3.3.4. Gestaltung .....	8
3.4. Grünordnung .....	9
3.5. Verkehr .....	9
3.5.1. Äußere Erschließung .....	9
3.5.2. Innere Erschließung.....	9
3.5.3. Ruhender Verkehr .....	9
3.6. Bodenordnung .....	9
3.7. Ver- und Entsorgung.....	10
3.7.1. Wasserversorgung .....	10
3.7.2. Schmutzwasser .....	10
3.7.3. Oberflächenentwässerung .....	10
3.7.4. Stromversorgung .....	10
3.7.5. Abfallbeseitigung .....	10
3.7.6. Belange des Brandschutzes und Feuerlöscheinrichtungen .....	10
3.7.7. Telekommunikation .....	10

<b>4. Umweltbericht (nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)</b> .....	<b>11</b>
4.1. Einleitung .....	11
4.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung.....	11
4.1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen..	11
4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	12
4.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	12
4.2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes .....	16
4.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	16
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 .....	17
4.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	17
<b>5. Kosten</b> .....	<b>17</b>

#### **Anlage**

Einzelhandelsgutachten der gfk prisma, Hamburg

## 1. Grundlagen

### 1.1. Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 18.01.2005 beschlossen, die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 des am 27.01.1965 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes 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 die Katasterunterlage 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; Teile des Umweltberichts werden durch das Büro Klütz und Kollegen, Bokel erstellt.

Das als Anlage der Begründung beigefügte Einzelhandelsgutachten wurde durch die GfK-prisma, Hamburg erstellt.

### 1.3. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teile A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rund 7,9 ha.

Der Geltungsbereich teilt sich in die Teilbereiche A1 und A2; für das dazwischen liegende Flurstück ist ein paralleles B-Plan-Verfahren (B3, 16. Änderung) im Verfahren. Die Einzelhandelsfestsetzungen sowie das Maß der baulichen Nutzung sollen an die vorliegende 17. Änderung angepasst werden.

## 2. Anlass und Ziele

Für den Geltungsbereich nördlich der Ausfallstraße zur Bundesautobahn - Anschlussstelle, der Kieler Straße, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 aus dem Jahr 1965. Dieser verfügt über unzureichende Regelungen hinsichtlich der Steuerung des Einzelhandels. Die Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern und anderen zentrumschädlichen 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. Zwecks Umsetzung einer verbindlichen städtebaulichen Ordnung bedarf es daher der Änderung des Bebauungsplanes.

Ziel der Planung ist demnach in erster Linie die Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur in einer aufeinander abgestimmten Form sowie die Regelung der Einzelhandelsnutzung im Kontext mit der beabsichtigten gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung. Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sollen in ihren Nutzungsarten konkretisiert werden. Dieses soll über Festsetzungen der zulässigen bzw. unzulässigen Sortimente erfolgen. Durch die Planung soll der Einzelhandel in Kaltenkirchens Innenstadt weiter gestärkt werden. Der Ausschluss von Sortimenten zum Schutz der Innenstadtentwicklung und die Anpassung an die aktuelle BauNVO zur Verhinderung des ansonsten in Mischgebieten nach der alten BauNVO möglichen großflächigen Einzelhandels erfordert die Planaufstellung. Vor diesem Hintergrund wurde ein Gutachten von der GfK Prisma, Hamburg im Auftrag gegeben, die als Anlage Teil der Begründung wird.

Daneben soll mit der Planänderung das Ziel verfolgt werden, die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten zu verhindern.

In den übrigen Bereichen, die abseits der Hauptverkehrsstraße liegen, sollen die dortigen überwiegend bebauten Wohnbereiche - wie die Mischgebiete auch - an die aktuelle Baunutzungsverordnung 1990 angepasst werden und somit Rechtssicherheit gewinnen.

### **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 Achsenswerpunkten 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 Einzelhandelsstruk-

tur, 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 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen werden die Flächen innerhalb des Plangebietes als gemischte und Wohnbauflächen dargestellt. Die Festsetzungen der 17. 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“ befindet sich südlich an der Straße Grundweg.

Entlang der Kieler Straße (L 320) als Hauptverkehrsstraße haben sich in der Vergangenheit gemischte Strukturen entwickelt. Die gewerblichen Nutzungen im Geltungsbe- reich sind mit Wohnnutzungen durchsetzt. 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.

Neben Wohnnutzungen befinden sich zur Zeit der Planaufstellung (Sommer 2005) im Plangebiet eine Tankstelle, ein Imbiss, ein Fachgeschäft für Arbeitskleidung, ein Bestattungsunternehmen, eine Fahrschule, ein Dienstleister für Lichtwerbung und ein Autohaus mit Werkstatt und Waschstraße als wichtigste gewerbliche Nutzungen. In der näheren Umgebung setzt sich der gemischte Charakter fort. Der rückwärtige Bereich des Plangebietes wird überwiegend durch Wohnnutzung (Einfamilienhäuser) geprägt.

## **3.3. Bebauung**

### **3.3.1. Art der baulichen Nutzung**

Die städtebauliche Ordnung des Plangebiets soll durch eine Abstufung der Nutzungen als Reaktion auf die Immissionsbelastungen durch die stark befahrene Kieler Straße gewährleistet werden. Die vorhandenen gewerblichen und mischgebietsverträglichen Betriebe in verkehrsgünstiger Lage entlang der Kieler Straße erhalten mit der Festsetzung als Mischgebiet einen der vorhandenen Situation mit eingestreuten Wohnhäusern entsprechenden Baugebietstypus.

Die ruhigeren rückwärtigen Bereiche bilden in zentrumsnaher Lage einen attraktiven

Wohnstandort. Die vorhandene Wohnnutzung wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzungen in dem allgemeinen Wohngebiet dienen der Sicherung des Bestandes und nehmen die bisherige Festsetzung aus dem Ursprungsplan auf.

### **Einzelhandelsnutzung im Mischgebiet**

Die differenzierten Sachverhalte zur Einzelhandelsthematik machen es für fundierte planerische Aussagen im Rahmen des B-Planes erforderlich, den Standort in Einbindung der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur gutachterlich zu beurteilen. Die Ergebnisse des Gutachtens von der GfK Prisma, Hamburg, das als Anlage Teil der Begründung wird, sind in die Abwägung der Belange einbezogen und in Festsetzungen umgesetzt worden. Im Folgenden werden die den Festsetzungen zugrunde liegenden städtebaulichen Grundsätze 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, die als Anlage Teil der Begründung ist. 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 Einzelhandels-sicht 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 Stadt 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 Positivfestsetzun-

gen 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 ansässigen **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) mit einer maximalen Geschossfläche von 1.200 qm (entspricht etwa 700-800 qm Verkaufsfläche) geregelt wird.

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

### 3.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Eine wesentliche Zielsetzung der Planung besteht in der Sicherung des Bestandes. 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.

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GRZ nimmt die vorhandene Dichte der Bebauung auf und setzt sie fest. Dies entspricht auch der bestehenden Struktur der Nachbarquartiere.

Für die Mischgebiete an der Kieler Straße wird eine maximal zulässige GRZ von 0,4 gewählt. Diese entspricht den Festsetzungen des Ursprungsplanes sowie den vorhandenen Ausnutzungen. Bei den unbebauten Grundstücken wird eine für die angestrebten Nutzungen ausreichende Dichte gewährleistet, die sich in die Nachbarschaft einfügt.

Die Festsetzung der Dreigeschossigkeit in den Mischgebieten als Höchstmaß und der Firsthöhe von 12 m entspricht dem Bestand und der näheren Umgebung. Gleichzeitig wird damit dem Ziel entsprochen, an der wichtigen Haupteinfallsstraße von der Bundesautobahn in die Stadt durch eine Dreigeschossigkeit den städtischen Charakter zu betonen und so letztendlich der Funktion als Mittelzentrum an dieser Stelle der Stadt auch städtebaulich zu entsprechen. Durch die mögliche Dreigeschossigkeit wird außerdem Fläche gespart und die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht, ohne den Versiegelungsanteil zu erhöhen.

Als Bezugspunkt für die Firsthöhe dient der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude ab Fahrbahnoberkante der Straße, die das Gebäude erschließt.

In den allgemeinen Wohngebieten entsprechen die Festsetzungen der Geschossigkeit, den Firsthöhen und der Dachneigungen im Wesentlichen den bisher rechtskräftigen Plänen. Folgende Veränderungen sind jedoch sinnvoll:

- Aufgrund der aktuellen gesetzlichen Anforderungen durch die BauNVO 1990 kann bei der eingeschossigen Bebauung auf die Festsetzung der GFZ verzichtet werden.
- Außerdem ist es aus heutiger Sicht im Hinblick auf den eher heterogenen Bestand städtebaulich vertretbar, die Festsetzungen zur Dachneigung und Dachform zu lockern. Hier wird bezüglich des zukünftigen Maßes der Dachneigung noch unterschieden in die Bereiche Nördlich Kamper Weg und beidseitig Tannenweg (bisher mit sehr strikten Festsetzungen: Satteldach und 38 Grad Dachneigung) sowie die übrigen Wohngebiete.

### **3.3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand entlang der Kieler Straße und der Bebauungsstruktur im Wohngebiet mit durchgrünten Gärten. Die überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet spiegeln die vorhandene Grundstücksaufteilung und die Festsetzungen der bisherigen B-Pläne wider. In den Mischgebieten werden flächenmäßig große Baufenster festgesetzt, um insbesondere für gewerbliche Nutzungen unterschiedliche Bebauungen zu ermöglichen. Im Bereich der Sichtdreiecke ist eine Bebauung und Sicht behindernde Bepflanzung über 70 cm Höhe unzulässig, um die Sicherheit des Verkehrs zu gewährleisten.

### **3.3.4. Gestaltung**

Im allgemeinen Wohngebiet wird zur Verwirklichung der Zielsetzung eines ortstypischen Charakters besonderer Wert auf die Elemente gelegt, die vom öffentlichen Raum erlebbar sind. Hierzu zählt neben Straßenräumen mit den gestalterisch wichtigen Straßenbäumen die Gestaltung der Vorgartenzone. Die Integration der neuen Bausubstanz selbst 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. Durch die Festsetzungen sollen stark auffallende und das Ortsbild verunstaltende Farbgebungen verhindert werden, ohne dass die zukünftigen Bauherren zu stark eingeschränkt sind.

Die Gestaltung vorhandener Gebäude hat Bestandsschutz. An- und Umbauten vorhandener Gebäude, die andere Gestaltungsmerkmale aufweisen, sind zulässig.

### **3.4. Grünordnung**

Der Geltungsbereich ist bereits weitgehend bebaut; weitere Bauvorhaben wären auch nach bisherigem Planungsrecht zulässig. Eine weitere Verdichtung / 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 Biotope sind nicht vorhanden. Als zu erhalten festgesetzt werden allerdings die vom öffentlichen Straßenraum erlebbaren Straßenbäume, da diese ortsbildprägend sind und zur Durchgrünung beitragen. Am Nordrand des Teilbereich A1 wird außerdem eine Festsetzung eines Pflanzstreifens aus dem bisher geltenden Planrecht übernommen.

### **3.5. Verkehr**

#### **3.5.1. Äußere Erschließung**

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

Die allgemeinen Wohngebiete werden von Norden über die vorhandenen Straßen Kamper Weg und Teinsiek erschlossen, die an das örtliche Straßennetz angebunden sind.

#### **3.5.2. Innere Erschließung**

Die Innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Stichstraßen Schümannweg, Zum Hogfeld, Langstück und Tannenweg, die von der Kieler Straße bzw. dem Kamper Weg abzweigen. Sie sind entsprechend dem Bestand als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. An den Einmündungen sind Sichtdreiecke dargestellt. Eine zusätzliche Erschließung bzw. ein Ausbau dieser nahezu vollständig bebauten Straßen ist abgesehen von der Wendeanlage am Ende der Straße Zum Hogfeld nicht notwendig. (vgl. auch Kapitel 3.7.6)

#### **3.5.3. Ruhender Verkehr**

Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs erfolgt wie bisher im Straßenraum und auf den privaten Grundstücken. Eine Intensivierung der Nutzung ist nicht vorgesehen, so dass keine zusätzlichen Parkplätze erforderlich werden. Im Tannenweg sind in der Wendeanlage öffentliche Stellplätze vorgesehen. 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.

#### **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.

#### **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.

Im Sinne des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass die Ausgestaltung der tatsächlichen Fahrbahnen vom Schümannweg, Zum Hogfeld und Langstück für eine Aufstellung und die Bedienung eines Feuerwehrfahrzeuges zu schmal ist. Die öffentliche Verkehrsfläche ist mit einer üblichen Breite von ca. 6 m festgesetzt. Die Grundstücke entlang dieser Stichstraßen sind weitgehend bebaut und erschlossen, so dass die erforderlichen Bewegungsflächen gem. DIN 14090 im Rahmen zukünftiger Bauanträge auf den Privatgrundstücken nachzuweisen sind.

#### **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

In der B-Plan-Änderung sollen im Mischgebiet entlang der Kieler Straße Festsetzungen zu zulässigen und nicht zulässigen Sortimenten in Einzelhandelsbetrieben gemacht werden, um eine weitere Ausweitung von zentrenrelevantem Sortimenten zu steuern. Das gesamte Plangebiet ist überwiegend überbaut und von einer Mischung aus Gewerbe und Wohnen geprägt. Es besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1965. Dieser verfügt über unzureichende Regelungen hinsichtlich der Steuerung des Einzelhandels in dem Mischgebiet.

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

Der Plangeltungsbereich umfasst rund 7,9 ha.

##### Flächenbilanz

	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet	2,9
Mischgebiet	4,5
Öffentliche Verkehrsfläche	0,5
<b>Gesamtfläche</b>	<b>7,9</b>

#### 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 bzw. südlich des Kamper Weges als Wohnbauflächen dargestellt.

Am Kamper Weg, und am Kamper Stieg werden degenerierte Knicks dargestellt. Für diese werden als Entwicklungsziel eine Vitalisierung und ein Lückenschluss formuliert.

Das Stadtgebiet Kaltenkirchens 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.

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 zum parallel im Verfahren befindlichen B-Plan Nr. 69 Im Grunde verwiesen. Die Festsetzungen bezüglich des Verkehrslärms sind analog übernommenen worden.

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 Land-

schaftsplan, sowie eine Überprüfung des Baumbestandes vor Ort als Datengrundlagen. In den bereits bebauten Misch- und Wohngebieten im Geltungsbereich des B-Planes sind umfangreiche Flächenversiegelungen vorhanden. Diese Flächen stehen als Träger höherwertiger Vegetation nicht zur Verfügung.

Auf den Grünflächen in den Mischgebieten (Vorgartenzone) und in den Gartenflächen der Wohngebiete hat sich eine durch intensive Nutzung geprägte Vegetation entwickelt, in der Zierpflanzen und -gehölze vorherrschen.

Am Kamper Weg und am Kamper Stieg sind Knicks vorhanden, die infolge ihrer Einbeziehung in die Gartennutzung zum großen Teil stark degeneriert sind. Auf den Knickwällen sind die Überhälter aus der ursprünglichen Knickbepflanzung teilweise erhalten geblieben. So sind am Kamper Weg zwei Stiel-Eichen (*Quercus robur*) und eine Sand-Birke (*Betula pendula*) und am Kamper Stieg eine Stiel-Eiche und eine Zitter-Pappel (*Populus tremula*) vorhanden.

Außerhalb der Knickwälle finden sich in den öffentlichen und den privaten Flächen folgende Baumarten:

Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Ahornblättrige Platane	<i>Platanus acerifolia</i>
Schwarz-Kiefer	<i>Pinus nigra</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Ross-Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> .

Die Gartenflächen und die Bäume 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 Schutzgutes Pflanzen und Tiere gegenüber der angestrebten Planung.

**Umweltauswirkungen der Planung:** Mit der angestrebten Planung sind **keine Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Pflanzen und Tiere 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 umfangreichen Versiegelungen im Plangebiet steht der Boden nicht 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:**

Von der geplanten Änderung sind folgende Standorte betroffen, die im Prüfverzeichnis der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg (UBB Se) registriert sind:

Standort	Aktenzeichen	Betreiber	Branche	von	bis
Kieler Straße 36	0300.S104.B3	Hensel	Autohaus	1946	heute
Kieler Straße 38-40	0300.S105.B3	Möller	Tankstelle	1936	heute
Kamper Weg 33	0300.S102.B3	Drümmer	Landwirtschaftl. Lohnuntern.	1996	heute

Bei dem Betrieb im Kamper Weg und den beiden Betrieben in der Kieler Straße handelt es sich um laufendes Gewerbe, dessen Tätigkeit zu den im Branchenkatalog des Landes Schleswig-Holstein aufgeführten altlastenrelevanten Branchen zählt.

In Zusammenhang mit einer der historischen Erkundung im Jahr 2002 konnte der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung für die drei o. a. Grundstücke zunächst nicht entkräftet werden. Nachfolgend sind auf drei Flächen orientierende Untersuchungen durchgeführt worden. Dabei konnten auf den Grundstücken keine nutzungsbedingten Bodenbelastungen nachgewiesen werden. Der in der Historischen Erkundung begründete Altlastenverdacht ist damit entkräftet worden.

Die Flächen Kieler Straße 36, 38-40 und Kamper Weg 33 verbleiben aufgrund der anhaltenden Nutzung als Kfz-Werkstatt, Tankstelle und landwirtschaftliches Lohnunternehmen mit angeschlossenen Werkstattbetrieb im Prüfverzeichnis der UBB Segeberg. Bei einer Nutzungsänderung, Betriebsaufgabe oder bedeutenden baulichen Änderungen wird zu prüfen sein, ob durch die weiterführende Nutzung mögliche Umweltrisiken im bodenschutzrechtlichen Sinne zu besorgen sind.

Für die Flächen Kieler Straße 8,10,12,16,18, 26,32 und 34 konnte der Altlastenverdacht im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung in 2001 entkräftet werden.

**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 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

Das Ortsbild im Geltungsbereich des B-Planes wird durch die bestehende Wohn- und Gewerbebebauung geprägt. Eine besondere Bedeutung haben die vorhandenen ortsbildprägenden Bäume. Dies sind insbesondere 5 Eichen, 2 Buchen und eine Birke am Kamper Weg, eine Buche an der Bettina-v.-Arnim-Straße, drei Platanen und drei Birken an der Kieler Straße, eine Kastanie und eine Linde im Bereich zwischen Kieler Straße und Teinsiek, sowie drei Eichen in der Verlängerung des Weges „Teinsiek“, nordwestlich der Grünanlage an der Kieler Straße.

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.

#### 7. 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 sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

#### 8. 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 keine zusätzlichen Flächenversiegelungen und Bauungen 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 sowie an der nördlichen Grenze des Plangebietes eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Erhaltung festgesetzt.

Zusätzliche Versiegelungen und Bebauungen sind nicht vorgesehen. Es ist daher davon auszugehen, dass sich die überbauten bzw. als Gartenbereich genutzten Flächen in ihrem Umweltzustand nicht wesentlich verändern werden.

##### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Umweltzustand der bereits 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 diente der Landschaftsplan der Stadt Kaltenkirchen.

Zur Beurteilung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Landschaft wurde der Baumbestand im Februar 2006 vor Ort aufgenommen.

#### 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.

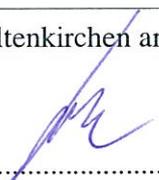
### 5. Kosten

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 20.10.07 gebilligt.

Kaltenkirchen, den 09.11.2007



  
(Der Bürgermeister)