

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 15 „Schützenstraße - Am Bahnhof“ 7. Änderung und Ergänzung der Stadt Kaltenkirchen

für den Bereich
nördlicher Teil des Grundstückes Bahnhofstraße 19



Endgültige Planfassung

13.12.2011

(Stadtvertretung)

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum • Schwormstede GbR

Graumansweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen und Hinweise zum Verfahren.....	2
1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	2
1.3 Plangeltungsbereich	3
2 Anlass und Ziele.....	3
3 Städtebauliche Begründung	3
3.1 Übergeordnete Planungsgrundlagen	3
3.1.1 Flächennutzungsplan.....	3
3.1.2 Regional- und Landesplanung.....	3
3.2 Lage und Bestand	4
3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	4
3.5 Gestaltung	5
3.6 Grünordnung	5
3.7 Artenschutz	5
3.8 Verkehr.....	6
3.9 Altlasten	7
3.10 Ver- und Entsorgung	7
3.10.1 Wasserversorgung.....	7
3.10.2 Schmutzwasser	7
3.10.3 Oberflächenentwässerung	7
3.10.4 Stromversorgung	8
3.10.5 Abfallbeseitigung	8
3.10.6 Belange des Brandschutzes und Feuerlöscheinrichtungen	8
3.10.7 Telekommunikation	8
3.11 Kosten	8

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen und Hinweise zum Verfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 17.05.2011 beschlossen, die 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Schützenstraße – Am Bahnhof“ aufzustellen. Nach Rechtswirksamkeit der 7. Änderung und Ergänzung wird der Ursprungsplan, in Kraft getreten am 15.08.1981, um diesen Geltungsbereich überlagert und Richtung Süden um wenige Meter erweitert.

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.

Die **Plangrundlage** für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke wurde durch das Vermessungsbüro Anders-Seidenstecher & Jeß, Kiel auf Grundlage der Automatischen Liegenschaftskarte (ALK, Stand 21.03.2011) und ergänzt um zusätzlichen topographischen Vermessungen im April 2011 erstellt.

Die Bauleitplanung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm) aufgestellt. Der Plangeltungsbereich liegt im Innenbereich und ist bereits bebaut. 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 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 zu den Fällen nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 qm 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 (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Festsetzungen für den Ausgleich von Eingriffen sind somit nicht erforderlich. Eine Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht.

1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

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

1.3 Plangeltungsbereich

Das Planänderungsgebiet liegt östlich der Innenstadt, nördlich des AKN Bahnhofes Kaltenkirchen im nördlichen Teil des Grundstückes Am Bahnhof 19. Der Plangeltungsbereich der 7. Änderung und Ergänzung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von rund 0,2 ha.

2 Anlass und Ziele

Anlass für die Aufstellung der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 ist die Anfrage eines Investors für eine Reihenhausbebauung im nördlichen Grundstückteil, für deren Realisierung eine Änderung der Festsetzungen erforderlich wird.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt in diesem Bereich bereits ein allgemeines Wohngebiet mit einer offenen Bauweise und einer Grundflächenzahl fest, die auch der geplanten Reihenhausbebauung entsprechen würden. Weitere Festsetzungen des Ursprungsplanes, die auf das damalige Baukonzept ausgerichtet sind, schränken die Ausnutzbarkeit des Grundstückes jedoch stark ein. In der Ursprungsplanung waren im Geltungsbereich der 7. Änderung und Ergänzung zwei eingeschossige Winkelbauten vorgesehen. Entsprechend waren zwei einzelne überbaubare Grundstücksflächen in Kombination mit einer Baulinie und einer Firstrichtung festgesetzt. Ein Festhalten an dem damaligen Baukonzept ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich bzw. sinnvoll.

Ziel der 7. Änderung und Ergänzung ist es, die Ausnutzbarkeit und in diesem Sinne die Flexibilität hinsichtlich Anordnung und Gestaltung der Gebäude im Interesse einer innerstädtischen Nachverdichtung, insbesondere an diesem zentral gelegenen Standort, zu optimieren. Die zukünftige Bebauung soll sich dabei in die bestehenden baulichen Strukturen einfügen.

3 Städtebauliche Begründung

3.1 Übergeordnete Planungsgrundlagen

3.1.1 Flächennutzungsplan

In dem seit dem 11. September 1999 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen ist die Fläche innerhalb des Planänderungsgebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzungen der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.1.2 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 Achsenpunkten 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 – Nordstedt - 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 Nachverdichtung fügt sich in die regional- und landesplanerischen Vorgaben ein.

3.2 Lage und Bestand

Das Planänderungsgebiet liegt östlich der Innenstadt, nördlich des AKN Bahnhofes Kaltenkirchen. Es ist Teil des Grundstückes Am Bahnhof 19, das durch einen Gartenbaubetrieb genutzt wird. Das Plangebiet selbst ist, von dem Rand eines Gewächshauses im Süden des Plangebiets abgesehen, unbebaut und wird für gartenbauliche Zwecke genutzt, in die einzelne Bäume integriert sind. Der südliche Teil des Grundstückes, das außerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung und Ergänzung liegt, ist bebaut und durch die Nutzung als Gartenbaubetrieb gekennzeichnet. Die übrige Umgebung ist durch eine Wohnnutzung in Form von Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern geprägt.

Das Plangebiet wird von Norden über die Rostocker Straße angebunden. Des Weiteren verläuft westlich ein Geh- und Radweg (Kuhdamm), der die Rostocker Straße mit der südlich gelegenen Straße Am Bahnhof verbindet.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird wie bisher ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Geschossigkeit wird auf maximal zwei erhöht, um so eine bessere Ausnutzung der überbauten Grundfläche und moderne Bauformen zu ermöglichen. Um sicher zustellen, dass sich die Gebäudehöhe in die Umgebung einfügt, wird die Firsthöhe auf maximal 9,50 m begrenzt.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Es wird wie bisher eine offene Bauweise festgesetzt, so dass die Errichtung unterschiedlicher Gebäudetypen zulässig ist. Dies entspricht der vorhandenen Baustruktur in den umliegenden Bereichen. Eine maximale Gebäudelänge von 50 m ist einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Sie sind gegen-

über dem Ursprungsplan entsprechend der vorgesehenen besseren Ausnutzbarkeit erweitert und zu einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche zusammengefasst, um mehr Flexibilität bei der Gebäudeanordnung zu erzielen. Die Festsetzung einer Baulinie und der Firstrichtung entfallen entsprechend.

3.5 Gestaltung

Um störende Wirkungen auf das Ortsbild zu verhindern, werden zusätzlich zu den Festsetzungen zum Maß der Nutzung einige Festsetzungen zur Gestaltung getroffen.

Gleichzeitig sollen Gestaltungsspielräume bestehen, die z.B. auch den Bau moderner Architekturformen ermöglichen. Vor diesem Hintergrund wird für die Gebäude selbst lediglich die Festsetzung getroffen, dass für Dächer mit mehr als 15° Dachneigung die Dachdeckung nur mit Dachpfannen in den Farben rot oder anthrazit erfolgen darf. Dächer mit geringerer Dachneigung wirken weniger stark auf das Ortsbild und dürfen auch mit anderen Materialien eingedeckt werden.

Für die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird eine maximale Höhe festgesetzt, um abschottende Zäune, Mauern etc., die die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum reduzieren, zu verhindern. Einfriedungen aus Laubgehölzen dürfen jedoch höher sein, da diese zu einer Begrünung des öffentlichen Straßenraum beitragen und den Bewohnern der angrenzenden Grundstücke gleichzeitig ermöglichen, die privaten Gärten vor einer zu starken Einsehbarkeit zu schützen.

3.6 Grünordnung

Im Geltungsbereich befinden sich einige Einzelbäume. Sie sind nicht als ortsbildprägend einzustufen und würden zudem die Ausnutzbarkeit des Grundstückes stark einschränken, so dass keine Erhaltungsfestsetzung erfolgt.

Zur Aufwertung des Straßenraumes wird im Nordwesten des Plangebietes die Pflanzung eines Laubbaumes festgesetzt, der auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist.

Des Weiteren werden am Rand des Geltungsbereiches zwei Flächen zum Erhalt der dort vorhandenen Hecken festgesetzt. Die Hecke am östlichen Rand dient der Abgrenzung zu der benachbarten Wohnbebauung. Die Hecke am westlichen Rand, die den Geh- und Radweg Kuhdamm gegenüber der heutigen Gärtnerei abgrenzt und sich Richtung Süden fortsetzt, wird entlang des Kuhdamms festgesetzt, um die Aufenthaltsqualität dieser öffentlichen Wegeverbindung auch in Zusammenhang mit dem südlich gelegenen Grünstreifen östlich des Kuhdamms zu sichern.

3.7 Artenschutz

Ein Bebauungsplan darf nur Festsetzungen enthalten, die bei ihrer Ausführung entweder nicht gegen Artenschutzrecht verstoßen oder die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG erfüllen. Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 (5) BNatSchG nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Abschätzung einer eventuellen Betroffenheit der relevanten Arten erfolgt anhand

der gegebenen naturräumlichen Situation als potenzieller Lebensraum.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des vorhandenen Siedlungskörpers von Kaltenkirchen und ist allseitig von bereits bebauten Baugrundstücken mit entsprechenden Störwirkungen umgeben. Das Plangebiet selbst wird intensiv für gartenbauliche Zwecke, u.a. mit Folientunneln, genutzt.

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes gemäß BNatschG ist angesichts der aktuellen Ausstattung mit ausschließlich weit verbreiteten Biotop- und Habitattypen, der Lage im Siedlungsraum und den damit verbundenen nutzungsbedingten Störungen davon auszugehen, dass

- ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen ist, da der überwiegende Teil der entsprechenden Arten selten und auf naturnahe, vergleichsweise anspruchsvolle Standorte angewiesen ist,
- der Geltungsbereich für alle Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Habitate bzw. keinen geeigneten Lebensraum bietet und/oder diese naturräumlich nicht zu erwarten sind.
- von den europäischen Vogelarten – alle europäischen Vogelarten sind, soweit nicht streng geschützt, besonders geschützt – ausschließlich ein Vorkommen von ungefährdeten, wenig störungsempfindlichen und zumeist unspezialisierten Vogelarten der Siedlungsgebiete (Gehölz-/Freibrüter, z.B. Amsel) zu rechnen ist. Für durch die Realisierung von Bauvorhaben ggf. verdrängte Vögel bestehen in direkter Nachbarschaft ausreichend Ausweichlebensräume. Rodungen von Gehölzen sind grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen, um eine Vernichtung der Brutstätten sowie eine Störung während der Brut- und Aufzuchtzeiten zu vermeiden.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Die Festsetzungen der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 verstoßen nicht gegen das Artenschutzrecht.

3.8 Verkehr

Der Plangeltungsbereich ist über die nördlich und teilweise östlich angrenzende Rostocker Straße erschlossen, die hier als Sackgasse endet. Weiter nördlich mündet die Rostocker Straße in die Schützenstraße (Landesstraße L 80), über die Anschluss an das weitere örtliche und überörtliche Straßennetz besteht.

In Verlängerung der Rostocker Straße verläuft Richtung Süden, direkt an das Plangebiet angrenzend, ein Rad- und Fußweg, der bis zur Straße Am Bahnhof führt und so eine kurze fußläufige Verbindung zum AKN-Bahnhof Kaltenkirchen schafft. In gewisser Entfernung südlich des Geltungsbereichs verläuft sich die AKN-Strecke in Tieflage.¹ Zur Unterbringung der privaten Stellplätze ist im nördlichen des Plangebietes, angrenzend an die Rostocker Straße, eine Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt, so dass die übrigen Bereiche frei vom Pkw-Verkehr gehalten werden.

¹ Die AKN weist darauf hin, dass sie für keinerlei Schäden haftet, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Hierzu können auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden.

In der Rostocker Straße befinden sich mehrere öffentliche Parkplätze, die dem ruhendem Besucherverkehr zur Verfügung stehen. Die festgesetzten öffentlichen Parkplätze sind entsprechend des Ursprungsplans Nr. 15 und des Bestandes in der 7. Änderung und Ergänzung aufgenommen.

3.9 Altlasten

Für das Grundstück Am Bahnhof 19 ist im Jahr 2002 eine historische Erkundung zu möglichen Altlasten erstellt, die keinen Verdacht für eine schädliche Bodenverunreinigung ergeben hat, so dass der anfängliche Altlastenverdacht entkräft werden konnte.

Als einziger Verdachtsbereich der damaligen Untersuchung wurde ein Heizöltank in einer öldichten Wanne im Süden des heutigen Geltungsbereiches der 7. Änderung und Ergänzung ausgemacht. Der Kreis Segeberg - untere Bodenschutzbehörde hat hierzu eine sensorische Untersuchung, ob die öldichte Wanne noch vorhanden ist und ggf. Anzeichen für einen Austritt von Heizöl im unmittelbaren Umfeld des Tanks bestehen, empfohlen. Laut Mitteilung des Eigentümers wurde der Heizöltank bereits vor mehreren Jahren entfernt; sichtbare Auffälligkeiten am Boden wurden nicht festgestellt, so dass von keinem weiteren Untersuchungsbedarf ausgegangen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei gesonderten Kinderspielplatzflächen, die als besonders sensible Bereiche anzusehen sind, der Boden zum Nachweis gesunder Wohnverhältnisse in dem jeweiligen Bereich nach Vorgabe der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, Anhang 1, Kapitel 2 beprobt und auf die Verdachtsparameter aus Anhang 2., Kapitel 1.4 untersucht werden soll.

3.10 Ver- und Entsorgung

3.10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH. Das Plangebiet liegt voraussichtlich im geplanten Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Kaltenkirchen.

3.10.2 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.

3.10.3 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Leitungen des kommunalen Regenwasserkanalnetzes.

Vor dem Hintergrund, dass gemäß Ursprungsplan bereits eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig war, erfolgt planerisch keine stärkere Versiegelung als bisher.

3.10.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

3.10.5 Abfallbeseitigung

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

3.10.6 Belange des Brandschutzes und Feuerlöscheinrichtungen

Das Feuerlöschwasser für den Grundschatz wird aus dem Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit den gemäß Arbeitsblatt DVGW-W 405 erforderlichen 96 cbm/h für 2 Stunden gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 –IV 334-166.701.400 zur Verfügung gestellt.

Hinweise für die Baugenehmigungsverfahren: Die Zufahrten und Zugänge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2009 § 5 Abs. 2) und der DIN 14090 für Feuerwehr und Rettungsdienst genügen. Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen in einem Abstand von maximal 75m zum Objekt (Zufahrt) herzustellen. Daraus ergibt sich ein Hydrantenabstand von maximal 150m (DVGW Arbeitsblatt W 400).

3.10.7 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

3.11 Kosten

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

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen am 13.12.2011 gebilligt.

Kaltenkirchen, den

i.V.

(Richter)
Erster Stadtrat