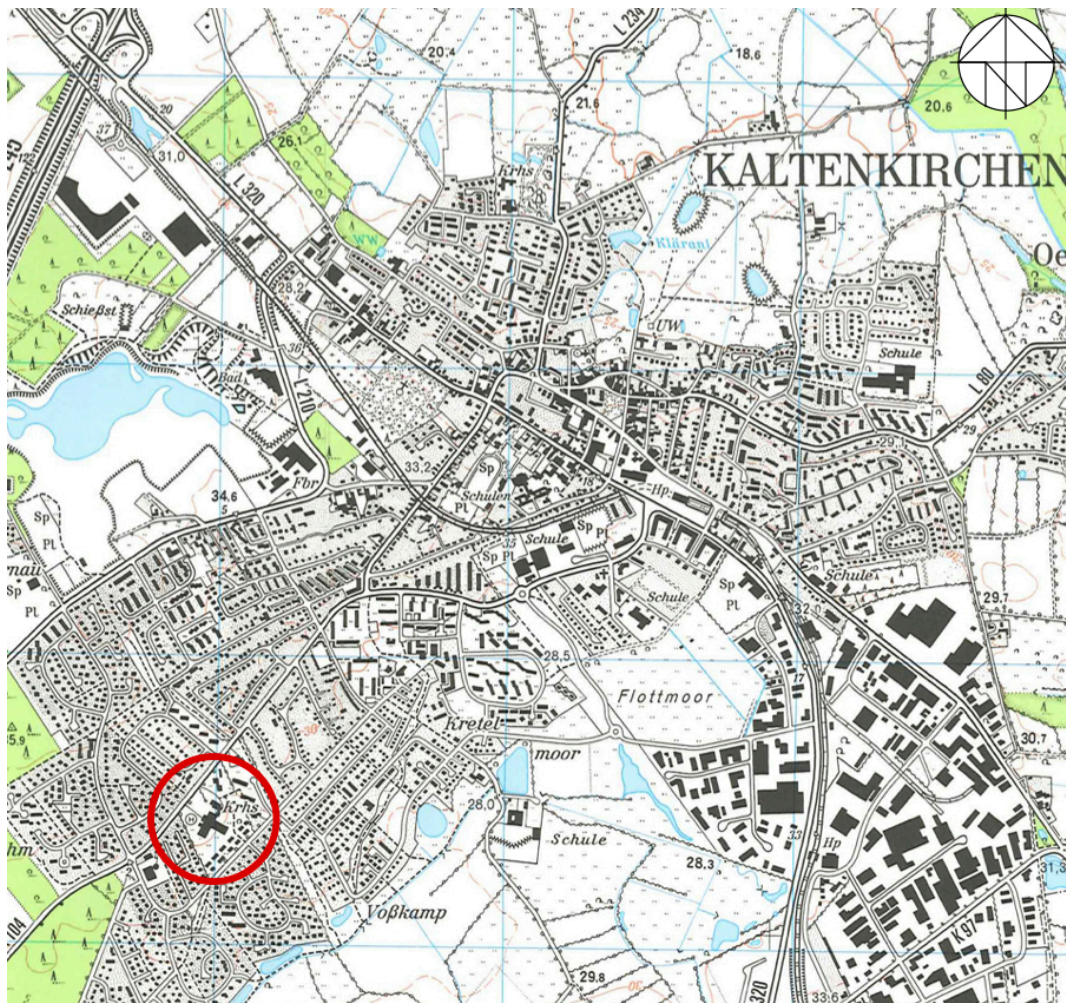


**BEGRÜNDUNG**

---

**Bebauungsplan Nr. 18**  
**„Lindrehm-Süd“**  
**15. Änderung**  
**der Stadt Kaltenkirchen**

für den Bereich:  
südlich der Alvesloher Straße, nördlich des Brookweges und westlich  
der Straße „Am Krankenhaus“



**Endgültige Fassung**

31.03.2015  
(Stadtvertretung)

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Baum • Schwormstede GbR  
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Grundlagen.....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	3
1.2 Hinweise zum Verfahren .....	3
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros .....	4
1.4 Plangeltungsbereich .....	4
<b>2 Anlass und Ziele .....</b>	<b>4</b>
<b>3 Lage und Bestand .....</b>	<b>5</b>
<b>4 Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>6</b>
<b>5 Städtebauliche Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
5.1 Städtebauliches Konzept.....	8
5.2 Art der baulichen Nutzung.....	10
5.3 Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Wohneinheiten.....	12
<b>6 Verkehr .....</b>	<b>12</b>
<b>7 Grünordnung und Naturschutz .....</b>	<b>14</b>
7.1 Ausgangssituation .....	14
7.2 Ziele von Natur und Landschaft sowie der Grünordnung .....	15
7.3 Maßnahmen der Grünordnung .....	15
7.4 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich .....	18
<b>8 Immissionen und Emissionen .....</b>	<b>18</b>
<b>9 Altlasten / Kampfmittel .....</b>	<b>19</b>
<b>10 Denkmalschutz .....</b>	<b>21</b>
<b>11 Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>21</b>
<b>12 Flächenangaben .....</b>	<b>24</b>
<b>13 Kosten .....</b>	<b>24</b>

## **Anlagen:**

- Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH, Hamburg, Juni 2014
- Kombinierte baugrundtechnische und umwelttechnische Untersuchung, CDM Smith Consult GmbH, August 2013,
- Orientierende Bodenuntersuchungen auf dem Gelände des Klinikum Kaltenkir-

chen, Alvesloher Str. 29 in 24568 Kaltenkirchen, HPC AG, November 2014

- Fachbeitrag Wasserwirtschaft, Ingenieurgesellschaft Steinburg mbH, August 2014
- Baubewertung, Landschaftsplanung Jacob, Juni 2014
- Artenschutzbeitrag, Landschaftsplanung Jacob, Februar 2015
- Fachbeitrag Fledermäuse, U I N, November 2014

# 1 Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 17.12.2013 den Aufstellungsbeschluss für die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Lindrehm-Süd“ gefasst.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage ergänzt durch weitere topographische Einmessungen des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin Kerstin Kummer, Lübeck, im Maßstab 1:500.

Für den Geltungsbereich der 15. Änderung gilt bisher der Ursprungsbebauungsplan Nr. 18 „18 „Lindrehm-Süd-Süd“ sowie die 11. Änderung (Weg zwischen dem ehemaligen Krankenhausgelände und Brookweg). Für den überlagerten Bereich gelten nach dem Inkrafttreten der 15. Änderung deren Festsetzungen.

## 1.2 Hinweise zum Verfahren

Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche handelt. Zudem befindet sich der Plangeltungsbereich im Innenbereich.

Die zulässige Grundfläche weist weniger als 20.000 qm auf. In überschläglicher Berechnung liegt bei einer Größe des Geltungsbereich von 4,9 ha und einer maximal zulässigen Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiet von 0,4 (vgl. § 17 BauNVO) die theoretisch maximale Grundfläche bei rund 19.600 qm.

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 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Lindrehm-Süd“ zu den Fällen nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 qm Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die auf-

grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

### **1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros**

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

Die grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Belange wurden vom Büro Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt erarbeitet.

Die Immissionsschutztechnische Untersuchung wird durch das Büro Lärmkontor GmbH, Hamburg, bearbeitet.

Die begleitenden Fachplanungen zum Oberflächenwasser werden durch die Ingenieurgesellschaft Steinburg mbH, Kaltenkirchen erstellt.

Die Baugrund- und Altlastenuntersuchung wurde durch das Büro CDM Smith Consult GmbH durchgeführt. Die Ergänzung erfolgte durch das Büro HPC AG.

### **1.4 Plangeltungsbereich**

Der Plangeltungsbereich der 15. Änderung liegt im Südwesten der Stadt Kaltenkirchen. Im Nordwesten wird er durch die Alvesloher Straße begrenzt. Im Südwesten, Südosten und im Nordosten ist das Plangebiet vorwiegend von Einfamilienhäusern und einigen Mehrfamilienhäusern umgeben. Östlich grenzt eine Kindertagesstätte an. Weiter östlich befindet sich die Straße „Am Krankenhaus“.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von ca. 4,9 ha.

## **2 Anlass und Ziele**

Vor einigen Jahren wurde das Krankenhaus an der Alvesloher Straße durch den Krankenhausbetreiber Paracelcus-Kliniken aufgegeben. Seitdem liegt das Gelände brach und die ehemaligen Gebäude stehen leer. Das Gelände stellt vor dem Hintergrund einer wünschenswerten Innenentwicklung ein besonderes Nachverdichtungspotential dar.

Von Seiten der Stadt Kaltenkirchen wird hinsichtlich dieser Fläche ein erheblicher Handlungsbedarf gesehen, um den städtebaulichen Missstand des Leerstandes zu beheben und um das vorhandene Nachverdichtungspotential vor dem Hintergrund einer fortschreitenden Nachfrage nach Wohnraum möglichst zeitnah auszuschöpfen. Für das Gelände gibt es einen Investor/Eigentümer, der es zeitnah einer baulichen Entwicklung zuführen und das Nachverdichtungspotential nutzen möchte. Es wird ein verdichtetes Reihenhausquartier mit einer zweigeschossigen Bebauung angestrebt. Im Zuge der wohnbaulichen Entwicklung soll außerdem eine neue Kindertagesstätte errichtet werden. Eine Zusammenarbeit und Synergien mit der bestehenden Kindertagesstätte südöstlich des Plangebietes sind möglich.

Der Grundeigentümer will eine Siedlung mit drei standardisierten Reihenhaustypen anbieten, die dadurch kostengünstig veräußert werden können. Damit werden die vielfältigen Anforderungen und Wünsche an das Wohnen von Familien und Paaren sowie deren finanziellen Lebenslagen berücksichtigt. Mit diesem Konzept werden breite Schichten der Bevölkerung angesprochen. Die Reihenhausgrundstücke sollen dabei nicht real geteilt werden, sondern die zukünftigen Eigentümer und Bewohner bilden eine Eigentümergemeinschaft nach dem Wohneigentumsgesetz (WoEigG). Dies führt z. T. zu besonderen Anforderungen und Möglichkeiten hinsichtlich der Festsetzungen und Erschließung.

Mit der Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 will die Stadt Kaltenkirchen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten städtebaulichen Projektes schaffen. Die wesentlichen Ziele der Bebauungsplanänderung sind dabei:

- Schaffen der bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung von zweigeschossigen Reihenhäusern sowie der Errichtung einer Kindertagesstätte
- Entwicklung von hochwertigen Grünflächen und Durchgrünung des Quartiers durch Neuanpflanzungen von Bäumen und einer öffentlichen Durchwegung und Verzahnung mit der Nachbarschaft
- Weitgehender Erhalt der vorhandenen Knickstrukturen und des Baumbestandes an den Rändern des Plangebietes
- Durchquerungsmöglichkeit des Quartiers und Anbindung an die vorhandenen Fuß- und Radwege in der Umgebung des Plangebietes
- Festsetzungen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Hinblick auf potentielle Lärmimmissionen durch den von der Alvesloer Straße ausgehenden Verkehrslärm.

Dieser Bebauungsplan wird im Sinne des § 1a BauGB aufgestellt, wonach mit Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind.

### **3 Lage und Bestand**

Das Plangebiet befindet sich in rund zwei Kilometer Entfernung zum Stadtzentrum im Südwesten der Stadt Kaltenkirchen an der Alvesloher Straße.

Der Geltungsbereich ist noch mit den ehemaligen und inzwischen leerstehenden Krankenhausgebäuden bebaut. Zwischen dem Hauptgebäude und der Alvesloher Straße befinden sich die Zufahrtsbereiche und die ehemaligen Stellplatzanlagen für Besucher und Mitarbeiter.

Bei den restlichen Flächen handelt es sich um Rasenflächen, die mit Fußwegen durchzogen und Einzelbäumen durchsetzt sind (ehemaliger Krankenhauspark). Im Nordosten befindet sich ein Knick mit großem und dichtem Bestand an Überhältern mit Wirkung einer Baumreihe. Im Norden des Plangebietes entlang der Alvesloher Straße befindet sich noch ein Großbaumbestand. Weiter südwestlich an der Alvesloher Straße befinden sich weitere Einzelbäume.

Das ehemalige Krankenhausgelände weist z. T. aufgrund der früheren Freiflächengestaltung eine sehr bewegte Topographie auf. Entlang der Alvesloher Straße liegen die Geländehöhen bei über 10 m; in Richtung Südosten fällt das Gelände bis auf unter 7 m. Innerhalb des Geländes gibt es zahlreiche Geländeversprünge. In Vorbereitung einer Bebauung werden deshalb Erdbewegungen notwendig.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine vorwiegende Einfamilienhausstruktur aus den 1960er – 1990er Jahren geprägt. Vereinzelt finden sich auch Mehrfamilienhäuser. Östlich des Plangebietes befindet sich eine Kindertagesstätte des Deutschen Roten Kreuzes und nordöstlich die DRK-Rettungswache, die an diesem Standort verbleiben soll. Das ehemalige Krankenhausareal ist durch Wegeverbindungen in die umgebenden Wohngebiete verzahnt.

## **4 Übergeordnete Planungen**

### **Regional- und Landesplanung**

Planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsraumes um Hamburg ist das Achsenkonzept. Hierbei verfolgt die Landesplanung das Ziel, die wirtschaftliche und siedlungsstrukturelle Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Entwicklungsachsen und insbesondere in den Achsenswerpunkten zu vollziehen. In Bezug auf die Achse Hamburg-Kaltenkirchen wird die Entwicklung 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 (Fortschreibung 1998 des Regionalplans für den Planungsraum I).

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

### **Landesentwicklungsplan 2010**

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 Wohnbedarfs 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 landes- und regionalplanerischen Vorgaben ein.

## Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planänderungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dar.

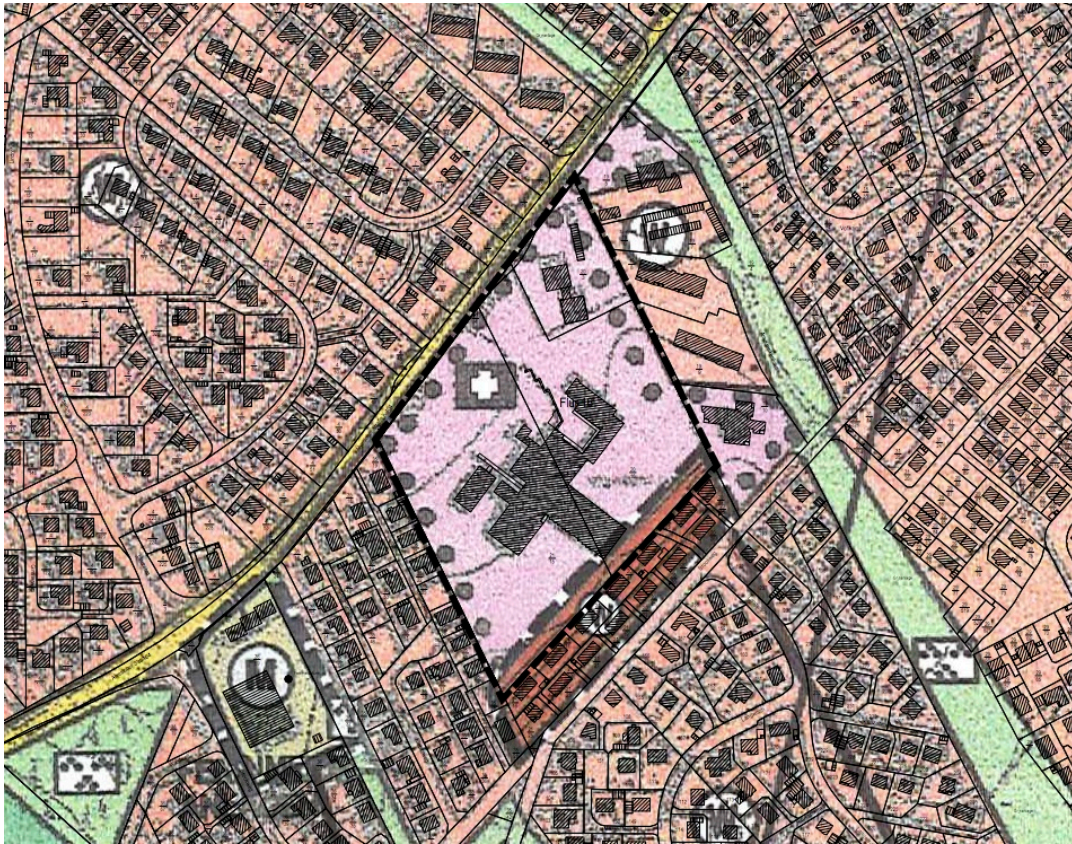


Abbildung 1: Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes, (ohne Maßstab)

Im Bebauungsplan Nr. 18 „Lindrehm-Süd“, 15. Änderung wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet und für den geplanten Kindergarten eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Diese Festsetzungen weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist kein eigenständiges Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung notwendig. Gemäß dem § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert und ergänzt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Durch die Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche als Wohngebiet, das sich in die umliegende Bebauung einfügt, ist dies nicht der Fall. Somit kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden.

Der Flächennutzungsplan wird als 14. Änderung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt. Es wird zukünftig eine Wohnbaufläche und für die geplante Kindertagesstätte eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dargestellt. In diesem Zusammenhang wird auch die Zweckbestimmung des bestehenden Kindergartens in „Kindertagesstätte“ berichtigt. Bisher war diese als Teil der Krankenhausfläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ dargestellt. (vgl. Abbildung 2).



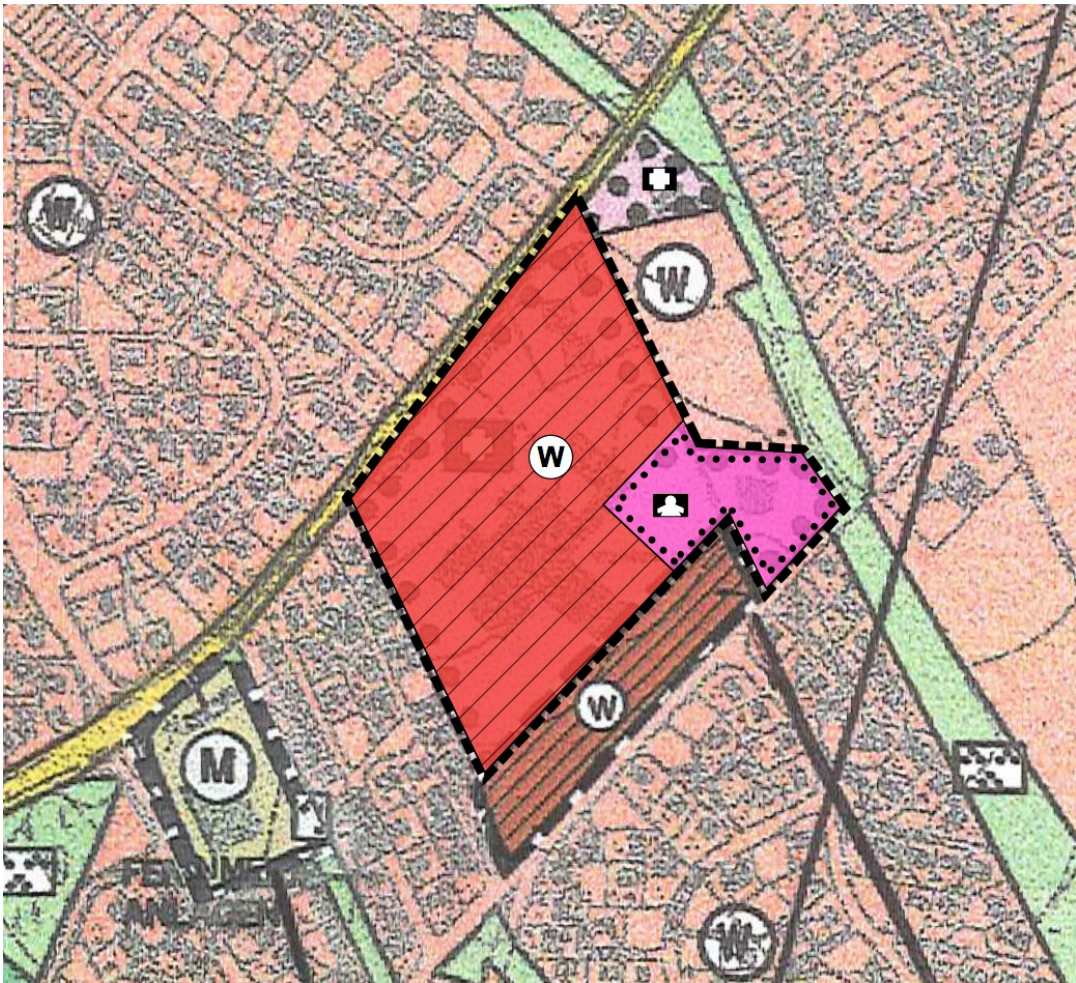


Abbildung 2: Zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes (14. Änderung)

## 5 Städtebauliche Festsetzungen

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf wurde vom Investor / Eigentümer in Abstimmung mit Architektur + Stadtplanung, Hamburg entwickelt (vgl. Abbildung 3 ). Dieses sieht den Bau von insgesamt 166 Reihenhäusern vor. Die Reihenhauseilen setzen sich aus drei bis sechs Reihenhäusern aus drei standardisierten Typen zusammen:

Haustyp 81 Anzahl WE: 28	Wohnfläche 81 qm 2 Vollgeschosse, Dachneigung 8°
Haustyp 116 Anzahl WE: 29	Wohnfläche 116 qm 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss, Dachneigung 34°
Haustyp 141 Anzahl WE: 109	Wohnfläche 141 qm 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss, Dachneigung 35°

Entlang der Alvesloher Straße sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes straßenbegleitend mehrere Zeilen vorgesehen, die auch eine Lärmschutzfunktion für die dahinterliegenden Reihenhäuser besitzen. Von der Alvesloher Straße wird

eine Ringerschließung (Haupterschließung) durch das Wohngebiet eingehängt. Dadurch wird der Bereich in drei Nachbarschaften unterteilt. Beidseitig der Ringstraße sind straßenbegleitende Reihenhauszeilen vorgesehen.

Von der Haupterschließung zweigen in Richtung Osten und Westen vier Stiche ab, mit denen weitere Reihenhauszeilen erschlossen werden. Der Großteil der Häuser ist mit den Gärten in Richtung Süden und Westen orientiert.



Abbildung 3 – Städtebauliches Konzept mit Tiefgarage (schraffiert), Deutsche Reihenhaus AG, 06.11.2014

Ein Teil des ruhenden Verkehrs soll mit einer Tiefgarage im zentralen Geltungsbereich untergebracht werden. Somit müssen weniger oberirdische Stellplätze errichtet und die gewonnenen Flächen können für eine höhere Freiraumqualität genutzt werden. Die anderen Stellplätze befinden sich an den Stichen. Um das Quartier zusätzlich zu durchgrünen, werden entlang der Haupterschließung und der Stichstraßen Bäume gepflanzt.

Weiterer Kern des Konzeptes ist eine einheitliche Gestaltung der Wohngebäude sowie der Nebenanlagen. So sollen neben den Gartenhäusern auch die Terrassentrennwände und die Einfriedungen sowie die Müllsammelhäuschen vom Investor errichtet werden. Somit kann ein einheitliches und harmonisches Gesamterscheinungsbild erzielt werden.

Ein Merkmal des Konzeptes ist auch die öffentliche nutzbare Fuß- und Wegeverbindung von der Alvesloher Straße bis zum Brookweg. Dies führt zu einer engen Verzahnung mit den umliegenden Quartieren. Am Ende des Weges ist eine öffentlich nutzbare Grünfläche mit Spielgelegenheit geplant, die auch von den Kindern der Umgebung mitgenutzt werden kann.

Im Südosten ist eine rund 4.000 qm große Fläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen, weil durch die zusätzlichen Wohneinheiten und die Wohnbebauung der Nachbarschaft ein zusätzlicher Bedarf besteht. Auf der Fläche wird auch eine eigenständige Stellplatzanlage für das Bringen und Abholen der Kinder untergebracht.

Die Energieversorgung der gesamten Wohnanlage ist energetisch günstig über drei gemeinsame Technikzentralen mit Blockheizkraftwerk geplant. Hierzu wird zur Versorgung der geplanten Wohneinheiten ein eigenes Nahwärmenetz installiert. Innerhalb der Wohneinheiten befinden sich sogenannte Hausübergabestationen zur dezentralen Trinkwarmwasserbereitung und Deckung der Heizlast.

Wie in den anderen Projekten des Investors auch wird keine Realteilung, sondern eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz vollzogen. Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf gemeinsamen Grundstück.

## **5.2 Art der baulichen Nutzung**

### **Allgemeines Wohngebiet**

In dem Quartier soll vorwiegend gewohnt werden, in dem dennoch durchaus untergeordnete, der Art der baulichen Nutzung entsprechende, ergänzende Nutzungen zulässig sein sollen. Aus diesem Grund wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das sich in drei Teilgebiete unterteilt. Das WA 1 liegt westlich der Ringstraße, das WA 2 innerhalb der Ringstraße und das WA 3 östlich der Ringstraße und nördlich der geplanten KITA.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß textlicher Festsetzung nicht Bestandteil der 15. Änderung. Sie sind unzulässig, da sie sich auf Grund ihrer Flächenansprüche und störenden Wirkungen nicht in die geplanten verdichteten, wohnbaulichen Strukturen einfügen würden und an anderer Stelle im Stadtgebiet städtebaulich verträglicher zu integrieren sind.

### **Gemeinbedarfsflächen**

Für die im Südosten des Plangebietes geplante Kindertagesstätte wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Diese Fläche umfasst die notwendigen Freiräume sowie die eigenständige Stellplatzanlage. Die Stadt Kaltenkirchen geht davon aus, dass die neue Kindertagesstätte fünf bis sechs Gruppen aufnehmen soll.

Die Lage im Südosten des Plangebietes ist sinnvoll, da sie abseits der starkbefahrenen Alvesloher Straße liegt und mit der vorhandenen benachbarten Kinderbetreuungseinrichtung Synergien entstehen können. Durch die direkte Lage an der zukünftigen Grünfläche mit Spielplatz und im Übergang zum südlich gelegenen Wohngebiet kann die Nachbarschaft gestärkt und die Integration des neuen Wohnquartiers in die vorhandene Bebauung gefördert werden.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossigkeit und die Firsthöhe bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

#### Grundflächenzahl

Im WA 1 und WA 3 wird eine dem städtebaulichen Entwurf angepasste Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, ohne eine übermäßige Versiegelung zu ermöglichen. Für das mittig gelegene WA 2 wird aufgrund der dort etwas dichteren Bebauung eine GRZ von 0,35 festgesetzt.

Im WA 2 liegen die Ringstraße und die Tiefgarage. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Tiefgaragen und ihre Zufahrten sowie durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der privaten Wohnstraßen und Wohnwege sowie der Hauszuwegungen bis zu einer Grundfläche von maximal 0,8 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden darf. Um die Stellplätze mit den Zufahrten in ausreichendem Maße sowie der privaten Wohnstraßen und -wege unterbringen zu können, können die im WA 1 und WA 3 festgesetzten Grundflächenzahlen bis zu einer Grundflächenzahl von bis zu 0,6 überschritten werden.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich an den westlich (3. Änderung B-Plan Nr. 18) und südlich (11. Änderung B-Plan Nr. 18) angrenzenden Bebauungsplänen.

#### Geschossigkeit

Um eine sinnvoll Verdichtung ohne eine übermäßige Inanspruchnahme von Boden zu ermöglichen wurde eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Diese Geschossigkeit fügt sich in die umgebende Bebauung ein.

#### Firsthöhe

Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umganges mit dem Boden, soll das Dachgeschoss auch nutzbar sein. Für die zweigeschossigen Gebäude wird somit eine maximale Gebäudehöhe von 11 m festgesetzt. Somit ist auch eine ausreichende Flexibilität für die Ausführungsplanung gegeben.

Die festgesetzte Firsthöhe kann für Solaranlagen um 1 m überschritten werden. Mit dieser Festsetzung soll die Erzeugung von Strom und Wärme aus Sonnenenergie ermöglicht werden.

Gemäß dem § 18 Abs. 1 BauNVO sind die Bezugspunkte für die festgesetzten Firsthöhen zu bestimmen. Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut des Gebäudes. Dieser ist damit ausreichend bestimmt.

Grundsätzlich bildet im Geltungsbereich die Fahrbahnoberkante der privaten Erschließungsstraße (Festgesetzt mit G-F-L), die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront, den unteren Bezugspunkt.

Lediglich für die Firsthöhe der Reihenhäuser, die auf der Tiefgarage stehen (Bereich A in der Planzeichnung), ist als unterer Bezugspunkt + 31,4 ü NHN festgelegt.

Auch für den südlichen Teil des WA 1 wird ein gesonderter Bezugspunkt festgelegt,

da dieser tiefer liegt, als die private Erschließungsstraße. Er ist bei + 29,5 ü NHN festgelegt. Beide gesonderten Bezugspunkte werden an der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses gemessen.

Im Rahmen der weiteren detaillierten Hochbauplanung für die Reihenhäuser können sich andere Maße für die Oberkante des Fertigfußbodens ergeben. Aus diesem Grund ist ein Abweichen von den gesonderten Bezugspunkten um max. 0,3 m möglich.

#### **5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Wohneinheiten**

Für die allgemeinen Wohngebiete wird entsprechend der Bebauungsstruktur in der Umgebung eine offene Bauweise festgesetzt. Trotz der angestrebten Reihenhausbauung ist aufgrund der besonderen Eigentumsstruktur (keine Realteilung sondern WEG) eine Festsetzung der Bauweise „Reihenhaus“ nicht möglich. Die rechtlich bindende Definition von ausschließlich Reihenhäusern, die durch das vorgelegte städtebauliche Konzept vorgegeben ist, soll durch den städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag zwischen Stadt und Investor / Eigentümer abgesichert werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert, die das vorgeordnete, dicht bebaute und städtebaulich qualitätsvolle Bauungskonzept nachzeichnen. Zwischen der Ringstraße, den Stichstraßen, und der privaten Grünfläche sind die Reihenhauseinheiten zu zusammenhängenden Baufenstern zusammengefasst. Somit ist für die Ausführungsplanung eine ausreichende Flexibilität gegeben.

Unter Beachtung der sonstigen Festsetzungen, z. B. zum Baum- und Knickschutz können die festgesetzten Baufenster von Terrassen um bis zu vier Metern und von untergeordneten Bauteilen, wie z. B. ein Vordach, um bis zu einem Meter überschritten werden.

Damit sich das Quartier in die umgebende Einfamilienhausstruktur einfügt, wurde festgelegt, dass je Reihenhauseinheit nur eine Wohneinheit zulässig ist.

## **6 Verkehr**

### **Äußere Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangeltungsbereichs erfolgt über die Alvesloher Straße, die als Kreisstraße K104 qualifiziert ist. In südwestliche Richtung führt sie ins westliche Umland nach Alveslohe. In Richtung Nordosten bindet sie den Plangeltungsbereich an das Stadtzentrum und über die Kieler Straße an die Anschlussstelle Kaltenkirchen der BAB A7 an. Der Geltungsbereich ist somit sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrssystem angebunden. Die Erschließung soll ausschließlich über die Alvesloher Straße erfolgen, damit die Wohnstraßen der Umgebung nicht durch die Verkehre der zukünftigen Bewohner belastet werden.

### **Innere Erschließung**

Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße, die von der Alvesloher Straße abzweigt. Auf Grund der besonderen Eigentumsverhältnisregelung ohne Realteilung wird die Erschließung als Geh-Fahr- und Leitungsrecht (Privatstraße) mit einer Breite

von 10 Meter festgesetzt und nicht in das Eigentum der öffentlichen Hand übergehen. Das neue Wohnquartier soll sich harmonisch in die Nachbarschaft einfügen und trotz der besonderen Eigentumsstruktur ein für alle Kaltenkirchener offenes Quartier entstehen, insbesondere wegen des neuen Standortes einer KITA.

Die Breite der Fahrbahn der Privatstraße von 5,0 m ist für den (seltenen) Begegnungsverkehr LKW / LKW in Langsamfahrt ausreichend dimensioniert. In der gesamten Privatstraße ist ein Gehweg mit einer Mindestbreite von 2,0 m vorgesehen. Dieser wird durch ein Hochbord von der Fahrbahn getrennt. Somit ist eine Trennung zwischen Fußgängern und dem Kfz-Verkehr möglich (vgl. Querschnitt im Bebauungsplan).

Von der Ringstraße zweigen in Richtung Südwesten drei Stiche ab, die zu den Stellplätzen der dazugehörigen Reihenhauszeilen führen. Die südliche der drei Stichstraßen verfügt am Ende über einen ausreichend dimensionierten Wendehammer, um die Müllentsorgung in diesem Bereich zu garantieren. Diese innere Erschließung braucht auf Grund der Eigentumssituation nicht festgesetzt zu werden.

Für die private Erschließungsstraße werden im Rahmen der Ausführungsplanung verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgesehen. So sind im Bereich, in dem die Fußwegeverbindung die Privatstraße kreuzt, eine Aufpflasterung und eine Fahrbahnverengung auf 3 m erforderlich. Des Weiteren sind im Verlauf der privaten Erschließungsstraße weitere Fahrbahnverengungen vorzusehen.

Vor dem Inkrafttreten der 15. Änderung soll der Stadt Kaltenkirchen eine umsetzungsfähige Straßenausbauplanung vorgelegt werden und vertraglich gesichert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch Erschließungsverträge die Entsorgung bereits fertiggestellter Wohnhäuser nur auf befestigten Anfahrtswegen zu sichern ist.

### **Fuß- und Radverkehr**

Durch das gesamte neue Wohngebiet verläuft zentral von der Alvesloher Straße in Richtung des Brookweg ein Fuß- und Radweg, der in eine private Grünfläche eingebettet ist. Somit entsteht eine enge Verzahnung mit den benachbarten Wohnnutzungen und befördert eine soziale Interaktion. Der Fuß- und Radweg wird durch die Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert.

Für Fußgänger ist in der privaten Erschließungsstraße ein mindestens 2 m breiter Fußweg vorgesehen.

### **Ruhender Verkehr**

Für einen Großteil der nachzuweisenden Stellplätze soll eine Tiefgarage errichtet werden. So ist die hohe bauliche Ausnutzung des Areals möglich und es kann gleichzeitig eine höhere Freiraumqualität geschaffen werden. Es kann z.T. auf oberirdische Stellplatzanlagen verzichtet werden. Die Tiefgarage befindet sich zwischen der Ringstraße unterhalb des WA 2 und wird durch zwei Zu- und Abfahrten von der Ringstraße erschlossen.

Weitere private Stellplätze liegen an den Stichstraßen. Geplant ist die Umsetzung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit. Entsprechend der Vorplanung sollen insgesamt rund 250 Stellplätze entstehen; davon rund 140 in der Tiefgarage.

Die Stellplätze für die geplante KITA sollen auf dem Gemeinbedarfsgrundstück untergebracht werden, um während der Abhol- und Bringzeiten der Kinder die Verkehre

entzerren zu können. Es sind rund 30 Stellplätze vorgesehen, die z. T. auch von den Mitarbeitern genutzt werden.

Zusätzliche Besucherstellplätze sollen an geeigneten Orten entlang der privaten Ringstraße und den Stichstraßen angeordnet werden.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

An der Alvesloher Straße, direkt nördlich des Geltungsbereichs befindet sich die Busstation „Ortelsburger Straße“, die von der Schulbuslinie 7970 (Betriebsführer ist die Autokraft, Bad Segeberg) und der Stadtbuslinie (Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH) angefahren wird. Die Stadtwerke Kaltenkirchen weisen darauf hin, dass Änderungen an den Linienführungen vorbehalten bleiben. Die Bahnstation „Kaltenkirchen Mitte“ der AKN-Linie A1 befindet sich in rund zwei Kilometer Entfernung.

Der Geltungsbereich ist somit gut an den ÖPNV angeschlossen.

## **7 Grünordnung und Naturschutz**

### **7.1 Ausgangssituation**

Der Grünbestand des Plangebietes wurde im Juni 2014 auf der Grundlage des Vermessungsplans kartiert und im Baumbewertungsplan mit zugehöriger Baumliste durch das Büro LP Jacob, Norderstedt, dokumentiert (vgl. Anlage). Dabei wurde zum einen der Schutzstatus gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Kaltenkirchen festgestellt, zum anderen anhand der Kriterien Zustand/Vitalität, Verkehrssicherheit, Habitus, landschaftsbildprägende Wirkung etc. eine differenzierte Aussage über die Erhaltungswürdigkeit der Bäume getroffen. Außerdem wurden die nach LNatSchG gesetzlich geschützten Knickbestände ausgegrenzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich der maßgebliche wertvolle Baumbestand an den Grundstücksrändern und hier besonders an der Nordost- und Nordwestgrenze befindet. Dabei handelt es sich teils um Baumreihen, teils um Knickbestände mit dichtem Überhälterbestand mit Wirkung einer Baumreihe. Hingegen ist der jüngere Bestand aus überwiegend Mehlbeeren auf den Freiflächen des ehemaligen Krankenhausesgeländes von geringer Bedeutung und zudem von geringer Vitalität.

Der an der Südwestgrenze ehemals vorhandene und im Landschaftsplan verzeichnete Knick ist in einem stark degenerierten und durch die angrenzenden Gartennutzungen gärtnerisch und baulich überformten Zustand und in dieser Form weder erhaltenswert noch erhaltbar.

Die nicht von Gebäuden, Zufahrten, Parkplätzen und Wegen eingenommenen Flächen stellen sich als Scherrasen dar, der infolge zwischenzeitlich aufgelassener Nutzung / Pflege höherwüchsig ist und zunehmend ruderalisiert.

### **Artenschutz**

Aus der Sicht des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG besteht angesichts der Habitatstrukturen und für die Wohnbebauung abzureißenden Gebäudebestandes und unvermeidbarer Baumverluste eine besondere Relevanz für gebäude- und baumbewoh-

nende Fledermäuse sowie für Brutvögel, ebenfalls gebäude- und gehölzbrütende Arten.

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags wurden für die Brutvögel Potenzialabschätzungen auf der Grundlage von Ortsbegehungen und Datenrecherchen vorgenommen, für die Fledermausfauna wurden durch den Fledermausgutachter Holger Reimers systematische Kartierungen durchgeführt (Mai bis August 2014), d.h. Sichtungen des Gebietes auf Quartiersstrukturen und Habitateignung und Ermittlung der Habitatnutzung durch Begehungen (Detektoraufnahmen).

Für die **Vogelwelt** bestehen aufgrund der Lage des Plangebietes inmitten von bebauten Flächen lediglich Lebensräume für weit verbreitete, störungstolerante und häufige Vogelarten der Siedlungen, zumeist gehölz- oder gebüschbrütende Arten. Zudem geben verlassene Nester in Nischen/Schadstellen der Gebäudefassaden Hinweise auf Brutstätten von Bachstelze, Hausrotschwanz sowie Haus- und Feldsperling.

Bei der Untersuchung des Plangebiets auf **Fledermäuse** wurden 3 Fledermausarten nachgewiesen, die entweder Baumhöhlen oder –spalten oder aber Höhlungen oder Spalten an Gebäuden als Quartier nutzen. An der Süd-West-Fassade des ehemaligen Klinikums (in Lüftungsschlitzen) wurde ein Quartierstandort der Breitflügelfledermaus festgestellt. Weitere Quartierpotenziale bestehen durch den umfangreichen (älteren) Baumbestand. Als Jagdhabitat hat das Untersuchungsgebiet aufgrund des Baumbestandes ebenfalls eine Bedeutung. Hingegen wurden besondere Flugstraßen nicht bestätigt.

## 7.2 Ziele von Natur und Landschaft sowie der Grünordnung

Die grünordnerischen Ziele sind auf den Schutz der randlichen Knicks und des wertvollen Baumbestandes als Lebensräume (Biotop- und Artenschutz), aufgrund der kleinklimatischen Funktionen sowie zur Einbindung des neuen Quartiers in das Orts- und Landschaftsbild ausgerichtet.

Ein wichtiges freiraumgestalterisches Element des neuen Quartieres ist ein vom Kfz-Verkehr unabhängiger, öffentlich nutzbarer Fuß- und Radweg, der in eine Grünfläche eingebettet ist und von Nordwesten nach Südosten das Gebiet durchquert. Im Südosten weitet sich die Grünfläche zu einem kleinen Quartierspark mit Spielplatz auf, der auch von den Kindern aus der Nachbarschaft genutzt werden soll. Des Weiteren soll das Quartier durch Neupflanzungen von Bäumen ausreichend durchgrünt werden.

## 7.3 Maßnahmen der Grünordnung

### Knickschutz

Entlang der Knickbestände (nachrichtliche Übernahme in den B-Plan), die gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG zu erhalten sind, am Nordostrand sowie in einem Teilabschnitt entlang der Alvesloher Straße werden Knickschutzstreifen von 4 - 5 m Breite (ab Knickwallfuß) festgesetzt, welche von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten sind. Zudem sind das Relief und der Boden zu erhalten. Höhenver-



änderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig<sup>1</sup>. Damit der Knickschutzstreifen langfristig nicht beeinträchtigt wird ist er in Nachbarschaft von Verkehrsflächen, Stellplätzen und Zuwegungen dauerhaft gegen Befahren und Reparieren zu schützen. Die Knickschutzstreifen sind dauerhaft zu erhalten und als extensiv gepflegte Wiesenfläche anzulegen.

Im Nordwesten ist für die Erschießungsstraße ein Knickdurchbruch erforderlich. Die neu entstehenden Knickenden sind mit Oberboden abzuböschten. Freiliegende Wurzeln der angrenzenden Gehölze sind gemäß DIN 18920 fachgerecht zu versorgen. Leitungsquerungen von Knicks sind ausgeschlossen.

Mit Erschließungsbeginn sollen die Knickschutzstreifen gegenüber den Bau- und Verkehrsflächen abgezaunt und von jeglichem Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb freigehalten werden.

### **Baumschutz**

Der als erhaltenswert oder bedingt erhaltenswert eingestufte Baumbestand an den Rändern des Geltungsbereichs wird weitgehend festgesetzt und bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts (vgl. Abbildung 3) und der Ausweisung der überbaubaren Flächen und Nebenanlagen berücksichtigt. Dabei werden die erforderlichen Schutzabstände zu den Baumkronen zur nachhaltigen Sicherung des Baumbestandes eingehalten. Entlang der Alvesloher Straße verbleibt der Baumbestand innerhalb von festgesetzten privaten Grünflächen, was den Baumschutz stärkt.

Im Bereich der beiden Zufahrten ins Plangebiet kommt es allerdings zu unvermeidbaren Baumverlusten. Auch kann die Baumreihe im jetzigen Zufahrtsbereich zum Klinikgebäude nicht erhalten werden, weil in diesem Bereich großflächige Unterbauungen durch Tiefgaragen geplant sind.

Gehölzschnittmaßnahmen sollten so ausgeführt werden, dass sie nicht zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen. Es sollte darauf geachtet werden, dass erforderliche Schnittmaßnahmen in der Baumkrone, Wurzelbehandlungen sowie die Behandlung von Schäden am Stamm ausschließlich durch einen qualifizierten Baumpfleger durchgeführt werden.

### **Baum- und Strauchpflanzungen**

Die Anpflanzung von Einzelbäumen ist insbesondere im Bereich der privaten Verkehrsflächen vorgesehen, um die befestigten Flächen zu gliedern und ein Grundgerüst an Grün zu schaffen (Ortsbild, Kleinklima, Lebensräume etc.). Je sechs angefangener Stellplätze ist ein Baum neu zu pflanzen. Die Festsetzung gilt auch für die Stellplatzanlage der geplanten KITA.

In der Ringstraße sind zur Durchgrünung mindestens 10 Bäume zu pflanzen. Um dem Ziel eines durchgrünten Quartiers gerecht zu werden, sollten die Randbereiche der Stellplatzanlagen mit Hecken eingegrünt werden.

Damit die neu anzupflanzenden Bäume ausreichend Platz zur langfristigen Entfaltung haben, sind innerhalb befestigter Flächen die Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm

---

<sup>1</sup> Dies gilt nicht für den Abriss und Rückbau vorhandener baulicher Anlagen des ehemaligen Krankenhauses.

durchwurzelbaren Raumes mit geeignetem Substrat bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. Sie sind durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Des Weiteren wurden für die Anpflanzungen Artenspektren und Mindestqualitäten festgesetzt.

Entlang der Südwestgrenze des Plangebietes ist eine Strauchpflanzung aus heimischen Gehölzen von 3 m Breite festgesetzt, um Ersatz für den ehemaligen Knick zu schaffen, den Biotopverbund aufrecht zu erhalten und das neue Baugebiet gegenüber den angrenzenden Quartieren einzubinden. Eine Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz wird im Weiteren beantragt. Auch für diese Anpflanzung sind Vorgaben zur Zusammensetzung und Pflanzdichte formuliert.

Damit oberhalb der Tiefgarage ein hochwertiger durchgrünter Freiraum entstehen kann, wurde festgesetzt, dass die Erdschichtüberdeckung mindestens 0,5 m betragen muss. In diesem Zusammenhang ist es wünschenswert, wenn die Tiefgaragenzufahrten mit Pergolen überspannt und mit Schling- und Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft begrünt werden. Auch herausragende Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,0 m Höhe sollten mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden.

### **Grünverbindung**

Unabhängig von den Fahrwegen durchzieht eine öffentlich zugängliche Grünverbindung das neue Wohnquartier und schafft eine fußläufige Verbindung von der Alvesloher Straße zum Brookweg (ehemalige Rettungszufahrt). In Nachbarschaft zur geplanten Kindertagesstätte weitet sich die Grünverbindung auf und bietet Platz für eine Gemeinschaftsfläche, die auch von der KITA genutzt werden kann. Diese wird als private Grünfläche festgesetzt. Durch die Grünfläche verläuft ein Fuß- und Radweg.

### **Artenschutz**

Aus der in der artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführten Konfliktanalyse in Bezug auf die nach § 44 (1) BNatSchG geltenden Verbote des Tötens, des Störens und des Beschädigens oder Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ergeben sich folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Mit der Berücksichtigung der Fällzeiträume des § 27a LNatSchG (vom 1.10. bis zum 14.3.) werden Tötungen von Vögeln, Gelegen und Fledermäusen vermieden.

Durch Einhaltung von Schutzfristen für Vögel und Fledermäuse beim Abriss der Fassaden (Abriss nur von Mitte September bis Ende Februar, im Bereich der Fledermausquartiere bis Ende Oktober) werden auch für gebäudebewohnende Arten Tötungen vermieden.

Als Ausgleich für den Verlust von Bruthabitaten in Gehölzen und Gebäuden sind jeweils spezifische künstliche Nisthöhlen in den verbleibenden Bäumen und an den neuen Gebäuden anzubringen (vgl. Artenschutzbeitrag). Die Ersatzquartiere für Vögel sollen mit Beginn des Abbruchs des Bestandsgebäudes in den innerhalb der festgesetzten Knickstrukturen vorhandenen Bäumen angebracht werden.

Mit den festgesetzten Anpflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern werden weitere Habitatverluste kompensiert.

Für den Verlust der Fledermausquartiere im Gebäude sind spezifische Ersatzquartiere

an den neuen Gebäuden zu schaffen. 50 % der vorgesehenen Ersatzquartiere für Fledermäuse werden innerhalb des ersten Bauabschnittes bis zu dessen Fertigstellung angebracht. Die übrigen 50 % werden je zur Hälfte in dem zweiten und dritten Bauabschnitt hergestellt.

Alle Maßnahmen sind vom Vorhabenträger auszuführen.

#### **7.4 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

Gegenüber den bisher planungsrechtlich zulässigen baulichen Ausnutzungen bzw. angesichts der aktuellen Grundstücksausnutzung werden die Festsetzungen der 15. Änd. des B-Plans 18 zu weitergehenden Über- und Unterbauungen und Bodenversiegelungen führen. Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB entfällt allerdings die Ausgleichspflicht.

Unberührt davon sind jedoch die unvermeidbaren Eingriffe in den nach städtischer Satzung geschützten Baumbestand, in die gesetzlich geschützten Knicks sowie nach artenschutzrechtlichen Maßgaben.

Vorhabensbedingt kommt es auf ca. 15 m Länge entlang der Alvesloher Straße zu Knickverlusten, für die im Verhältnis 1:2 Ersatz zu schaffen ist (=30 lfm). Hingegen wird der Knick entlang der Nordostgrenze vollständig erhalten und nachhaltig gesichert. Erstmalige Beeinträchtigungen treten hier angesichts der Vornutzung des Geländes nicht ein.

Für den ehemaligen, mittlerweile stark degradierten Knickbestand an der Südwestgrenze des Plangebietes, der zudem nur zur Hälfte auf dem Flurstück liegt und nun nicht als solcher übernommen wird, wird eine Kompensation durch die festgesetzte knickartige Strauchpflanzung aus heimischen Gehölzen auf 210 m Länge erreicht. Unter Ansatz eines reduzierten Ersatzbedarfs von 1:0,75 der betroffenen Länge kann von einer vollständigen Kompensation nicht nur dieser Knickstruktur, sondern auch der o.g. erschließungsbedingten Knickverluste ausgegangen werden.

Für den entfallenden geschützten Baumbestand (ca. 25 Bäume) können die standörtlich und textlich festgesetzten anzupflanzenden Bäume als Ausgleich angerechnet werden. Der Nachweis hierfür ist im Ausnahmeantrag nach der Baumschutzsatzung zu erbringen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht werden keine zusätzlichen Flächen erforderlich.

Unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ergeben sich keine Verbotstatbestände, die der Verwirklichung des B-Planes entgegenstehen. Artenschutzrechtliche Ausnahmen werden somit nicht erforderlich.

## **8 Immissionen und Emissionen**

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Lärmkontor erstellt (vgl. Anlage zur Begründung). In der Untersuchung wird die schalltechnische Situation im Hinblick auf den Verkehrslärm sowie der nahegelegenen Rettungswache des DRK beurteilt.

## **Verkehrslärm**

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass an den zur Alvesloher Straße orientierten Nordwestfassaden der ersten Baureihe sowie teilweise auch an den Stirnseiten dieser Gebäude die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete wie auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete leicht überschritten werden.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten wurden für diesen Bereich Lärmfestsetzungen getroffen. So sind entlang der Alvesloher Straße Außenwohnbereiche auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Die Aufenthaltsräume sind in den betroffenen Bereichen durch geeignete Grundrissgestaltung möglichst auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Soweit die Orientierung der Aufenthaltsräume in den betroffenen Bereichen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sollte der erforderliche Schallschutz in den betroffenen Gebäuden durch passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 (Nordwestfassaden im Süden) bzw. Lärmpegelbereich III der DIN 4109 (Nord- und Südostfassaden im Süden und Nordwestfassaden im Norden) sichergestellt werden. Zusätzlich sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer vorzusehen. Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für konkret geplante Gebäude entsprechend der anliegend berechneten Lärmpegelbereiche festzulegen.

An allen anderen Fassaden sowie im Bereich der Kindertagesstätte werden die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sicher eingehalten.

## **Rettungswache**

Durch die angrenzende DRK-Rettungswache sind keine Konflikte im Sinne der TA Lärm zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete werden an keinem der ausgewählten Immissionsorte überschritten.

## **9 Altlasten / Kampfmittel**

### **Altlasten**

Auf Grund der langjährigen Vornutzung des Geländes als Krankenhaus sind Bodenverunreinigungen möglich. Deshalb wurde eine orientierende umwelttechnische Untersuchung sowie eine Baugrunduntersuchung durch das Büro CDM Smith Consult GmbH durchgeführt. Es wurden insgesamt im gesamten Plangeltungsbereich 30 Bohrsondierungen vorgenommen.

Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass in bodenschutzrechtlicher Hinsicht die anstehenden Böden und Auffüllungen keine Hinweise auf potentielle Gefährdung aufweisen. Eine Gefährdung des Schutzgutes der menschlichen Gesundheit auf dem Wirkungspfad Boden-Mensch wird ausgeschlossen. Bei der Untersuchung aller

Mischproben liegen die Gehalte der untersuchten Schadstoffe unterhalb der Prüfwerte der Bodenschutzverordnung für Wohngebiete.

Aus abfallrechtlicher Sicht sind die untersuchten Mischproben und Auffüllungen orientierend als Material der Zuordnungsklassen Z 1.1 bis Z 2 einzustufen.

Die Gutachter empfehlen, für den Bauablauf ein Separieren der Bodenschichten durch sorgfältiges Abziehen und Getrenntlagern des Oberbodens und gehen auf Basis der vorliegenden Ergebnisse davon aus, dass die darunter liegenden Sande im Zuge der baubegleitenden abfallrechtlichen Deklaration als Z 0-Material eingestuft werden können.

Sie weisen darauf hin, dass Z 0-Material im Rahmen einer bautechnischen Verwertung gemäß LAGA M20 [U22] im offenen Einbau ohne Einschränkung verwertbar ist, während Material der Qualitätsstufen Z 1.1 bis Z 2 für die bautechnische Verwertung bestimmten – in den Regelungen der LAGA M20 [U22] definierten – Randbedingungen unterliegen.

Zudem wird im Gutachten darauf hingewiesen, dass die Untersuchungen einen orientierenden Charakter haben. Je nach Menge des anfallenden Erdaushubs sind für die konkrete abfalltechnische Einstufung von Aushubchargen begleitend zum Aushub weitere Analysen an repräsentativen Bodenproben erforderlich.

Auf der Grundlage der kombinierten baugrundtechnischen und umwelttechnischen Untersuchung des Büro CDM Smith Consult GmbH wurde das Büro HPC AG im Oktober 2014 beauftragt, eine orientierende Bodenuntersuchungen mit Bodenluftmessungen, Rammkernsondierungen, Probenahmen und Analysen des Plangeltungsbereichs durchzuführen. Es besteht für den Bereich der ehemaligen Wäscherei, einer Abfallsammelstelle und eines Heizöltanks des ehemaligen Krankenhauses ein Altlastenverdacht. Die Untersuchungen erfolgten in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg.

Die orientierende Bodenuntersuchung kommt zum Ergebnis, dass „... *sich der Kontaminationsverdacht für die untersuchten Flächen nicht bestätigt. Aus gutachterlicher Sicht können die Flächen aus dem Altlastenverdacht entlassen werden. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf*“ (HPC AG, S. 14).

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass kleinräumige lokale Verunreinigungen nicht völlig ausgeschlossen werden können. Bei Auffälligkeiten im Bodenaushub ist in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg ein Fachgutachter heranzuziehen.

### **Kampfmittel**

Das Vorliegen von Kampfmitteln ist nicht bekannt. In einem Schreiben vom 25.06.2013 an die Deutsche Reihenhaus AG hat der Kampfmittelräumdienst mitgeteilt, dass das Plangebiet in 2012 im Auftrag der Paracelsus Kliniken Deutschland GmbH & Co luftbildtechnisch untersucht und für eine Bebauung freigegeben worden ist. In dem Schreiben wurde mitgeteilt, dass es sich um keine Kampfmittelverdachtsfläche handelt. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nicht gänzlich auszuschließen sind.

## 10 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes und daran angrenzend sind keine Kultur- und Sachgüter, die einem rechtlichen Schutz unterliegen, vorhanden bzw. bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten jedoch Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hier gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## 11 Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung / Grundwasser

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH. Sie weisen darauf hin, dass das Bebauungsplangebiet (Grundstück) über eine Übergabestation und einen Übergabezähler mit Trink- und Brauchwasser versorgt wird. Es ist ein Standort für die Wasserübergabestation im Bebauungsplangebiet vorzusehen.

Der Anschluss der privaten Trinkwassererschließung auf dem Grundstück darf nur unter Beachtung und Einhaltung der einschlägigen DIN - Vorschriften, den Gesetzen und den anerkannten Regeln der Technik erfolgen.

Die Details der Wasserversorgung werden in Abstimmung mit den Stadtwerken Kaltenkirchen GmbH im Rahmen der Ausführungsplanung geklärt.

Für Tiefbauarbeiten, die eine Grundwasserhaltung erforderlich machen, ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn ein Antrag auf Grundwasserabsenkung bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

### Schmutzwasser

Die Ableitung des Abwassers erfolgt über das vorhandene Netz, das an die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes (AZV) Pinneberg angebunden ist. Die Ableitung erfolgt in Richtung Brookweg. Der bisherige Schmutzwasseranschluss des ehemaligen Krankenhauses kann dazu genutzt werden (vgl. Fachbeitrag Wasserwirtschaft Ingenieurgesellschaft Steinburg mbH).

### Oberflächenentwässerung

Von der Ingenieurgesellschaft Steinburg mbH wurde im Rahmen der Aufstellung der 15. Änderung ein Fachbeitrag Wasserwirtschaft erarbeitet, in dem u. a. die bisherige Entwässerung betrachtet wurde (vgl. Anlage).

Bisher wurde das anfallende Niederschlagswasser über Kanäle und Leitungen in das Regenwasserkanalnetz der Stadt Kaltenkirchen eingeleitet. Regenwasserkanäle liegen unterhalb der Alvesloher Straße und des Brookweges. Das Niederschlagswasser wird im Regenrückhaltebecken 1 zurückgehalten und in die Krückau eingeleitet. Die Kanäle sind jedoch hydraulisch erheblich überlastet. Eine Sanierung der vorhandenen Regenwasserkanäle wäre nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich.

Zukünftig soll nur noch das von den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser in das öffentliche Regenwassernetz geleitet werden. Das sonstige Niederschlagswasser

soll hingegen vor Ort versickert werden. Ein Schacht- und Rigolenversickerung ist zulässig. Somit werden die vorhandenen Regenwasserkanäle nicht zusätzlich belastet und eine Grundwasserneubildung gefördert.

Die baugrundtechnische Untersuchung von CDM Smith GmbH hat gezeigt, dass eine Versickerung im Plangebiet grundsätzlich möglich ist (vgl. Anlage).

### **Strom-, Wärme- und Gasversorgung**

Es sind drei Gebäude zur Versorgung des Gebietes (Technikzentralen) geplant, in denen jeweils ein Blockheizkraftwerk (BHKW) integriert werden soll. Diese sollen über das Netz der Stadtwerke Kaltenkirchen mit Gas versorgt werden (Hausanschlussleitung).

Bezüglich der **Gasversorgung** weist die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH darauf hin, dass das Plangebiet über eine Übergabestation und mittels einer Übergabezählung mit Gas versorgt werden kann. Der Standort der benötigten Übergabestation wird nach den benötigten Gasmengen und der darauf beruhenden Netzberechnung festgelegt. Ein Standort für die Übergabestation ist im Bebauungsplangebiet vom Vorhabenträger vorzusehen.

Von den Technikzentralen ausgehend erfolgt eine Versorgung der einzelnen Wohneinheiten über Nahversorgungsnetze. Die Nahversorgungsnetze wären als Teil der geplanten Wohnungseigentumsanlage in privater Hand.

Der Betrieb der Technikzentralen/ BHKW soll über einen Contracting-Partner der Wohnungseigentumsanlage erfolgen. Die weiteren Details sollen in Zusammenarbeit mit der Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH im Rahmen der Ausführungsplanung geklärt werden. Die Stadtwerke weisen weiterhin darauf hin, dass sich auf dem Grundstück bereits eine Gasdruckreglerstation sowie Gasleitungen befinden, die umgelegt bzw. zurückgebaut werden müssen.

Im Rahmen der Überplanung ist ein neuer Standort für eine Gasdruckreglerstation notwendig. Dieser befindet sich in der privaten Grünfläche zwischen dem WA 1 und der Gemeinbedarfsfläche. Es wird in der textlichen Festsetzung 5.1 geregelt, dass die Errichtung einer Gasdruckreglerstation mit einer maximalen Größe von 3,5 m x 2,5 m zulässig ist.

Die **Stromversorgung** erfolgt durch die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH. Das Bebauungsplangebiet wird über eine Übergabestation und mittels einer Übergabezählung mit Strom versorgt. Die Stadtwerke weisen darauf hin, dass der Standort der benötigten Übergabestation nach den benötigten Strommengen und der darauf durchgeführten Netzberechnung festgelegt wird.

Des Weiteren wird eine Trafostation benötigt. Diese wird in der privaten Grünfläche zwischen dem WA 1 und der Gemeinbedarfsfläche errichtet. Dies wird durch eine textliche Festsetzung geregelt und ermöglicht. Die maximale Größe des zulässigen Trafos beträgt 5 m x 7,5 m.

Durch das Plangebiet verläuft heute eine Mittelspannungsleitung. Diese ist grundbuchlich gesichert und dient der Versorgung der angrenzenden Gebiete. Die Verlegung der Leitung ist vorgesehen und wird mit dem Leitungsträger Stadtwerke Kaltenkirchen abgestimmt. Die Verlegung der Leitung erfolgt auf Kosten des Vorhabenträgers.

### **Abfallbeseitigung**

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Die Entsorgungsfahrzeuge können in die geplante Ringstraße hinein fahren und in die südwestlichste Stichstraße, die am Ende über einen ausreichend dimensionierten Wendehammer verfügt. Im Einmündungsbereich der restlichen Stichstraßen in die Ringstraße sind Abfallsammelplätze vorgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch Erschließungsverträge die Entsorgung bereits fertiggestellter Wohnhäuser nur auf befestigten Anfahrwegen zu sichern ist.

### **Brandschutz**

Für den **Grundschutz** gem. Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 –IV 334-166.701.400 i.V. mit Arbeitsblatt DVGW-W 405 wird aus dem Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung eine Löschwassermenge von 96 cbm/h bereitgestellt.

Die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH weist darauf hin, dass die Löschwasserbereitstellung durch den Vorhabenträger zu erfolgen hat.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da das Löschwasser nach Rücksprache mit dem Gemeindeführer im Bedarfsfall durch vorhandene öffentliche Hydranten südlich und nördlich des Plangebietes gedeckt werden kann. In der Alvesloher Straße befindet sich in Höhe des ehemaligen Hubschrauberlandplatzes ein Hydrant mit DN 300 und am Brookweg im Bereich der ehemaligen Feuerwehrezufahrt befinden sich zwei Hydranten mit DN 100 und DN 150. Es ist somit ein ausreichender Grundschutz für das Baugebiet gegeben.

Die Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten bzw. nachzuweisen. Alle Gebäude liegen weniger als 50 Meter von einer durch die Feuerwehr erreichbaren und nutzbaren Verkehrsfläche entfernt.

Die Erreichbarkeit von Objekten darf durch Anpflanzungen von Bäumen etc. und Einrichtung von öffentlichen Parkplätzen etc. nicht beeinträchtigt werden. Die verzögerungsfreie Erreichbarkeit des Geltungsbereichs mit Großfahrzeugen der Feuerwehr ist zu gewährleisten. Die ständig nutzbare Fahrbahnbreite der Erschließungsstraßen muss mindestens 3,5 Meter betragen. Dieses Maß darf durch planerische oder gestalterische Maßnahmen sowie sonstige Gegebenheiten nicht eingeschränkt werden.

### **Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Die Deutsche Telekom bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau,



die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bittet die Deutsche Telekom vor der Erschließung um die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch des betreffenden Grundstücks.

## 12 Flächenangaben

	Fläche in
Allgemeines Wohngebiet	4,06
Gemeinbedarfsfläche	0,39
Private Grünfläche	0,46
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>4,89</b>

## 13 Kosten

Für die Stadt Kaltenkirchen entstehen keine Kosten. Der Inverstor übernimmt alle in Zusammenhang mit den Planungen entstehenden Kosten.

---

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen am **31.03.2015** gebilligt.

Kaltenkirchen, den .....

.....

(Der Bürgermeister)