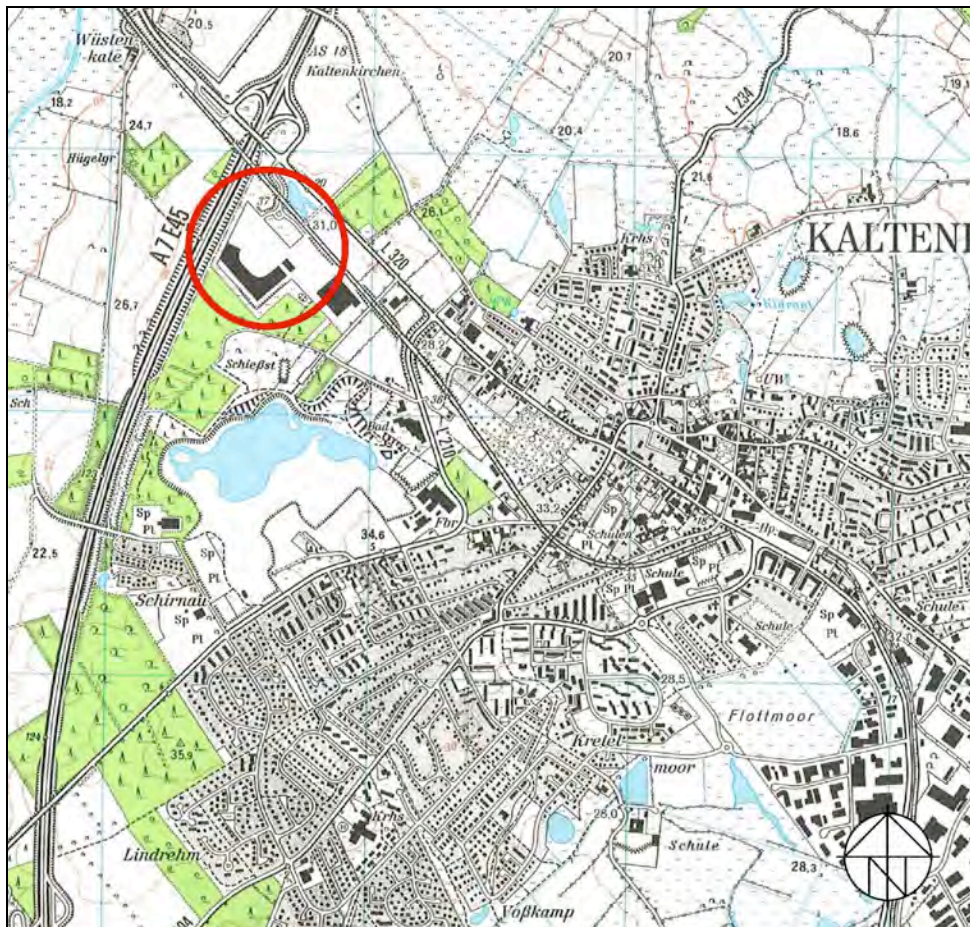


# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan Nr. 33 „Auf dem Berge“

### 4. Änderung der Stadt Kaltenkirchen

für den Bereich  
östlich der BAB 7 und südlich der L320



#### endgültige Planfassung

27.07.2015 (Bau- und Umweltausschuss)

28.07.2015 (Stadtvertretung)

#### ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum • Schwormstede GbR

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

**Inhaltsverzeichnis****Seite**

<b>1 Grundlagen.....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	3
1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros .....	3
1.3 Plangeltungsbereich .....	4
1.4 Hinweise zum Verfahren .....	4
<b>2 Anlass und Ziele.....</b>	<b>4</b>
<b>3 Städtebauliche Begründung.....</b>	<b>5</b>
3.1 Lage und Bestand .....	5
3.2 Ziele der Raumordnung / Übergeordnete Planungsgrundlagen .....	6
3.2.1 Regionalplanung .....	6
3.2.2 Landesentwicklungsplan 2010 .....	7
3.2.3 Flächennutzungsplan .....	12
3.3 Art der baulichen Nutzung .....	12
3.3.1 Einzelhandels-Auswirkungsanalyse .....	12
3.3.2 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung .....	14
3.4 Maß der baulichen Nutzung .....	16
3.5 Überbaubare Grundstücksflächen .....	17
3.6 Örtliche Bauvorschriften .....	17
3.7 Verkehr .....	17
3.7.1 Kfz-Verkehr .....	17
3.7.2 Öffentlicher Personennahverkehr und Flächen für Bahnanlagen .....	18
3.8 Grünordnung, Natur und Landschaft .....	19
3.9 Immissionen und Emissionen .....	20
3.10 Denkmalschutz .....	22
3.11 Ver- und Entsorgung .....	23
3.12 Flächenangaben.....	24

<b>4 Umweltbericht</b> .....	<b>24</b>
4.1 Einleitung .....	24
4.1.1 Planungsinhalte und -ziele .....	24
4.1.2 Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung .....	25
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	26
4.2.1 Bestandsaufnahme sowie Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	26
4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	32
4.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen .....	32
4.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	33
4.3 Zusätzliche Angaben .....	34
4.3.1 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	34
4.3.2 Maßnahmen zur Überwachung .....	35
4.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	35
<b>5 Kosten</b> .....	<b>36</b>

**Anlagen:**

Auswirkungsanalyse zur Dodenhof-Erweiterung in Kaltenkirchen,  
GMA Beratung und Umsetzung, Hamburg, Juni 2014

Verkehrstechnische Untersuchung, Masuch+ Olbrisch GmbH, Oststeinbek, 18.12.2014

Schalltechnische Untersuchung, Masuch+ Olbrisch GmbH, Oststeinbek, 17.12.2014

# 1 Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 20.05.2014 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Auf dem Berge“ gefasst. Im Vorfeld des Beschlusses hatte sich die Stadt bereits seit dem Jahr 2011 mit der Planung befasst (vgl. hierzu auch Kapitel 2 Anlass und Ziele). Die in diesem Zuge erfolgten früheren Aufstellungsbeschlüsse zu der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 wurden aufgehoben. Die ursprünglich als Ergänzung des B-Plans Nr. 33 anvisierte gewerbliche Entwicklung im Bereich nordöstlich der AKN-Linie wird nunmehr als eigenständiges Verfahren durch den B-Plan Nr. 72 „Küsterland“ betrieben.

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- 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 ALKIS-Karte im Maßstab 1:1.000.

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes gilt derzeit die 3. Änderung), deren Festsetzungen nach Inkrafttreten der 4. Änderung durch Festsetzungen der 4. Änderung überlagert werden.

## 1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

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

Der Umweltbericht wurde zum wesentlichen Teil durch das Büro Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt, bearbeitet. Er ist Teil der Begründung.

Zur Bebauungsplanänderung wurden außerdem eine Schalltechnische Untersuchung, eine Verkehrsuntersuchung sowie eine Fachbegleitung zu Erschließungsthemen durch das Büro Masuch + Olbrisch GmbH, Oststeinbek, erstellt.

Zu der geplanten Einzelhandels-Erweiterung des Dodenhof-Standortes Kaltenkirchen wurde eine Auswirkungsanalyse durch das Büro GMA (Gesellschaft für Mark- und Absatzforschung mbH), Hamburg, erstellt.

### **1.3 Plangeltungsbereich**

Der Plangeltungsbereich liegt südlich der Anschlussstelle „Kaltenkirchen“ zur Bundesautobahn A7, östlich der BAB 7 und südlich der L 320. Er ist in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von ca. 12,7 ha.

### **1.4 Hinweise zum Verfahren**

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird der Geltungsbereich der 3. Änderung vollständig überlagert. Dabei werden mit der 4. Änderung in erster Linie die textlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung geändert. Die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche entfällt (zur Begründung vgl. Kapitel 3.4). Gleichzeitig werden die bisherigen Lärmfestsetzungen aufgrund der leicht modifizierten Nutzungszulässigkeiten sowie aktueller immissionsrechtlicher Ansprüche geändert (zur Begründung vgl. Kapitel 3.9).

Die übrigen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) werden aus der 3. Änderung in die 4. Änderung unverändert übernommen. Die Begründung zur 4. Änderung bezieht sich daher in erster Linie auf die vorgenommenen Änderungen. Zur Erläuterung der unveränderten Festsetzungen wird auf deren Begründung zur 3. Änderung verwiesen.

## **2 Anlass und Ziele**

Die Firma Dodenhof betreibt im Plangeltungsbereich seit 1998 ein Möbel- und Einrichtungshaus, das 2006 um ein Modehaus ergänzt wurde. Der Bebauungsplan Nr. 33 „Auf dem Berge“ in seiner bisher geltenden Fassung der 3. Änderung weist den Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ bei einer maximalen Verkaufsfläche von 48.900 qm und einer maximalen Geschossfläche von 55.000 qm aus. Vor dem Hintergrund einer sich wandelnden Einzelhandelslandschaft möchte die Firma Dodenhof zur Sicherung des Standortes Kaltenkirchen eine Erweiterung vornehmen.

Aus Sicht der Stadt Kaltenkirchen nimmt die Erweiterung von Dodenhof eine tragende Rolle beim notwendigen weiteren Wirtschaftswachstum ein und ist somit von erheblicher öffentlicher, wirtschaftlicher und sozialer Bedeutung für Kaltenkirchen und den Verflechtungsraum. Um die Zukunftsfähigkeit des Standortes Kaltenkirchen und die Arbeitsplätze für die rund 700 Mitarbeiter angesichts der Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft Schleswig-Holsteins und Hamburgs und den sich daraus ergebenden verschärften Wettbewerbsanforderungen zu sichern, ist eine Ausweitung des Angebotes erforderlich. Die Einzelhandelsgeschäfte im Bereich des Bebauungsplans Nr. 33 sind zudem für das Einzelhandelsangebot in der Stadt Kaltenkirchen und damit für die Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von besonderer Bedeutung.

Die Stadt Kaltenkirchen möchte daher einen nachhaltig wirtschaftlichen Betrieb dieser Einzelhandelsbetriebe ermöglichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung am Dodenhof-Standort Kaltenkirchen schaffen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausweitung des Waren- und Dienstleistungsangebotes und die Vergrößerung der Verkaufsflächen zu schaffen, ist eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 erforderlich.

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 30.12.2012, der eine Erweiterung der Verkaufsflächen um 12.200 m<sup>2</sup> in den bisher zulässigen Sortimenten vorsah, wurde bei der Landesplanungsbehörde ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 6 Abs. 2 Bundesraumordnungsgesetz i.V.m. § 4 Abs. 2 Landesplanungsgesetz (in der seinerzeit geltenden Fassung) beantragt.

Mit Bescheid vom 04.03.2014 hat die Landesplanungsbehörde das Zielabweichungsverfahren abgeschlossen. Zusammengefasst kommt die Landesplanungsbehörde zum Ergebnis, dass eine Erweiterung der Verkaufsflächen in dem beantragten Umfang von insgesamt 12.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche landesplanerisch unzulässig sei, eine Erweiterung der Verkaufsflächen in geringerem Umfang jedoch eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung in Ziffer 2.8 LEP 2010 darstelle, die nicht die Grundzüge der Planung berühre. Für den Umfang der aus raumordnerischen Sicht vertretbaren Erweiterung werden in der Zielabweichungsentscheidung Maßgaben genannt, die konkrete Angaben zu den zulässigen Verkaufsflächen und Sortimenten enthalten (dazu im Einzelnen unter Ziffer 3.2.2, Stichwort „Kongruenzgebot“).

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 20.05.2014 verfolgt die Stadtvertretung Kaltenkirchen mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Auf dem Berge“ das Ziel, die Verkaufsflächen im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß den Maßgaben des Zielabweichungsentscheides vom 04.03.2014 und entsprechend sonstiger Anforderungen an ein modernen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort anzupassen.

Gleichzeitig soll im Rahmen der 4. Änderung die veränderte planungsrechtliche Situation im Bereich der Bahntrasse am Nordostrand des Geltungsbereichs infolge der Verbreiterung der Bahnfläche für den Neubau des Haltepunktes Dodenhof der AKN Eisenbahn AG nachvollzogen werden. Hier überlagert das Planfeststellungsverfahren, das durch die Plangenehmigung vom 09.12.2005 rechtswirksam wurde, den bisherigen B-Plan (vgl. auch Kapitel 3.7.2).

### **3 Städtebauliche Begründung**

#### **3.1 Lage und Bestand**

Der Plangeltungsbereich liegt im Nordwesten des Stadtgebietes von Kaltenkirchen, südlich der BAB 7-Anschlussstelle Kaltenkirchen östlich der BAB 7 und südlich der L 320. Die Firma Dodenhof betreibt an diesem Standort ein Möbel- und Einrichtungshaus sowie ein Modehaus. Neben den Gebäuden liegen in dem Geltungsbereich der wesentliche Teil der zugehörigen Stellplatzanlage sowie randliche Grünstreifen, die dem Ausgleich und der Versickerung von Dachflächenwasser dienen.

Das Lagerhaus (Abhollager) der Firma Dodenhof sowie ein kleiner Teil der Stellplatzanlage grenzen südöstlich an den Geltungsbereich an (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33, 1. Änderung der Stadt Kaltenkirchen). Die übrigen südlich angrenzenden

Flächen umfassen Aufforstungsflächen, die in Zusammenhang mit dem südlich gelegenen Erholungspark Kaltenkirchen stehen. Im Nordwesten wird der Plangeltungsbereich durch eine Böschung zur BAB 7 begrenzt. Im Nordosten schließen die AKN-Bahntrasse und AKN-Haltestelle „Dodenhof“ an.

Die zwischen Bahntrasse und Kieler Straße liegenden Flächen, die nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33, 4. Änderung gehören, umfassen Grünflächen mit den Nutzungen des Plangebiets dienenden Regenrückhaltanlagen, die Zufahrt zum Planbereich sowie landwirtschaftliche Flächen. Die landwirtschaftlichen Flächen sollen zu einem Gewerbegebiet entwickelt werden, für das zurzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 72 „Küsterland“ geschaffen werden sollen.

## **3.2 Ziele der Raumordnung / Übergeordnete Planungsgrundlagen**

### **3.2.1 Regionalplanung**

Für die Stadt Kaltenkirchen gilt der Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998 mit Teilfortschreibung vom 17.12.2012). Kaltenkirchen ist Mittelzentrum gemäß Ziffer 5.1 (1) des Regionalplans. Für die vorliegende Planung von Bedeutung sind die Ziele zur Regionalen Siedlungsstruktur in Kapitel 5.3 „Siedlungsachsen im Ordnungsraum um Hamburg und an Hamburg grenzende besondere Siedlungsräume“.

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 (Ziel gemäß Ziffer 5.3 (1) des Regionalplans). Die Stadt Kaltenkirchen befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg – Norderstedt – Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg und bildet den äußeren Achsenswerpunkt. Die kräftige wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung auf der Achse Hamburg-Kaltenkirchen soll sich insbesondere in den nördlichen Teilen dieser Achse fortsetzen (Ziel gemäß Ziffer 5.3 (3) des Regionalplans).

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 (Ziel der Raumordnung gem. Ziffer 5.1 (7) des Regionalplans).

Gemäß der Karte des Regionalplans für den Planungsraum I liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 innerhalb der Siedlungsachse und innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsbereichs von Kaltenkirchen (vgl. Abbildung 1). Das Gebiet befindet sich in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Die an das Plangebiet angrenzende Bahntrasse der AKN sowie die Bundesautobahn A7 sind als Bestandteile der regionalen Infrastruktur im Plan dargestellt. In den regionalplanerischen Zielen und Orientierungsrahmen für Kaltenkirchen (vgl. Regionalplan I, Kap 5.6.2, S. 32 f) wird auf eine weiterhin bestehende erhebliche Nachfrage nach

Wohnungen und Arbeitsplätzen mit entsprechenden Anforderungen an die regionale Infrastruktur hingewiesen.

Den im Regionalplan dargelegten Zielen der Raumordnung wird mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 entsprochen.

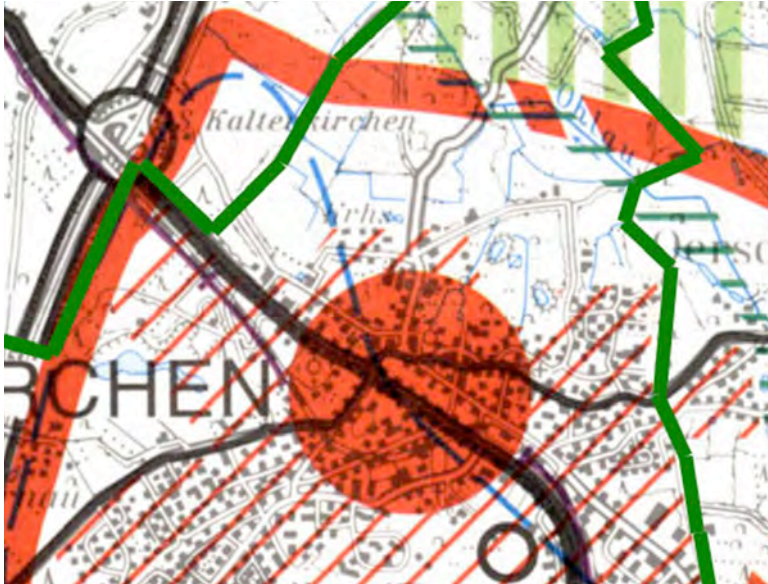


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan 1998 für den Planungsraum I (Stadtgrenze hervorgehoben)

### 3.2.2 Landesentwicklungsplan 2010

Der Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) ist auf das Jahr 2025 ausgerichtet und enthält allgemeine Zielvorstellungen für das Land. Gemäß LEP 2010 sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. Sie sollen in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur bieten (vgl. LEP 2010, 2.2 (3) -Ziel- und 2.2. (6) -Grundsatz -).

In dem Landesentwicklungsplan sind Grundsätze und Ziele für den Einzelhandel enthalten (vgl. LEP 2010, 2.8). In Zusammenhang mit der durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes geplanten Erweiterung sind insbesondere die in 2.8, Absätze 3 bis 6 genannten Plansätze von Bedeutung:

#### **Zentralitätsgebot** (LEP 2010, 2.8 Abs. 3):

*„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungsnutzungen sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in Zentralen Orten vorzusehen (Zentralitätsgebot) ...“*

Die Stadt Kaltenkirchen ist innerhalb des Systems der zentralen Orte als Mittelzentrum eingestuft. Das Zentralitätsgebot ist somit erfüllt.

#### **Beeinträchtungsverbot** (LEP 2010, 2.8 Abs. 4):

*„Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender und geplanter Versor-*



*gungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender und geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Standorte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).“*

Das Beeinträchtigungsgebot stellt gemäß Rechtsprechung des OVG Schleswig (Urteil vom 22.04.2010, 1 KN19/09 – FOC Neumünster) kein Ziel, sondern einen Grundsatz der Raumordnung dar. Von dieser Rechtslage geht auch die Staatskanzlei / Landesplanungsbehörde in dem Zielabweichungsbescheid vom 04.03.2014 aus (Seite 5). Das Beeinträchtigungsgebot stellt somit keine verbindliche Vorgabe dar, sondern ist im Rahmen der Abwägung zu beachten.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird es nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, in Kaltenkirchen oder in benachbarten zentralen Orten kommen. Die zu der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 erstellte **Auswirkungsanalyse** zur Dodenhof-Erweiterung (GMA Juni 2014, vgl. Anlage zur Begründung) kommt in Bezug auf Kaltenkirchen zusammengefasst zu dem Ergebnis, dass sich für die **Sortimentsbereiche Drogerie / Parfümerie, Bekleidung / Wäsche und Schuhe / Lederwaren** Umverteilungsquoten von leicht über 10% ergeben, die zunächst städtebauliche Effekte vermuten lassen (vgl. GMA Juni 2014, S. 76).

In der weiteren Erläuterung führt das Gutachten jedoch aus, dass bei näherer Betrachtung eine Beeinträchtigung des Zentralen Versorgungsbereichs von Kaltenkirchen nicht zu erwarten sei. Geschäftsaufgaben aller Betriebe einer Sortimentsgruppe werden demnach nicht erfolgen, vielmehr können die Umsätze eines Anbieters bei Geschäftsaufgabe von den anderen Anbietern teilweise übernommen werden. Zudem werden gerade die Sortimentsgruppen Drogerie / Parfümerie, Bekleidung / Wäsche und Schuhe / Lederwaren in der Innenstadt durch die Entwicklungen im Bahnhofsumfeld („Neue Mitte Kaltenkirchen“, B-Plan Nr. 65) gestärkt, so dass mögliche negative Effekte der Dodenhof-Erweiterung hierdurch voraussichtlich mehr als kompensiert werden.

Für die **Umland-Gemeinden** kommt die Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass in den fünf durch die Erweiterung am stärksten betroffenen Kaltenkirchener Umlandkommunen Neumünster, Henstedt-Ulzburg, Norderstedt, Quickborn und Bad Bramstedt durch die Dodenhof-Erweiterung keine wesentlichen Änderungen der Marktverhältnisse und keine flächendeckenden Geschäftsaufgaben zu erwarten sind. In allen zentralen Versorgungsbereichen dieser Städte / Gemeinden fallen die Umsatzverteilungsvolumina teilweise gering aus und Umverteilungsquoten von 6% werden an keinem der zentralen Versorgungsbereiche überschritten<sup>1</sup>.

Auch die Staatskanzlei (Landesplanung) kommt in ihrem Zielabweichungsentscheid vom 03.04.2014 zu einem ähnlichen Ergebnis (vgl. S. 16): „...*Gleichwohl kommt die Landesplanung nach Auswertung aller im Verfahren eingereichten Auswirkungs- und Verträglichkeitsgutachten sowie der Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten zu dem Ergebnis, dass durch eine sehr begrenzte, an anderen Mittelzentren im Einzugsbereich*

---

<sup>1</sup> vgl. Auswirkungsanalyse Dodenhof-Erweiterung, GMA, Juni 2014, S. 75

*des Planvorhabens orientierte Erweiterung der Verkaufsflächen keine strukturgefährdenden Umverteilungswirkungen oder städtebaulich negative Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sein werden. ...“*

### **Kongruenzgebot (LEP 2010, 2.8 Abs. 5)**

*„Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- und Verflechtungsbereich angemessen sein (Kongruenzgebot).“*

*Dementsprechend vorbehalten sind für Mittelzentren (...) „ ... mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfes (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (z.B. Fachmarktzentren) mit bis zu 15.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche je Standort (...).“*

Gemäß dem Zielabweichungsentscheid der Staatskanzlei (Landesplanung) des Landes Schleswig-Holstein vom 04.03.2014 ist das Kongruenzgebot ein zunächst dem Erweiterungsvorhaben entgegenstehendes Ziel der Raumordnung und damit zentraler Gegenstand der Abweichungsbeurteilung. Die Staatskanzlei (Landesplanung) kommt zu dem Ergebnis, dass „...für die Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 33 „Auf dem Berge“ der Stadt Kaltenkirchen und die damit verfolgten Planungsabsichten in der unter Ziffer I 2-6 dargestellten Form und den dortigen Maßgaben von den Zielen der Raumordnung in Ziffer 2.8 LEP abgewichen werden [kann], weil die Abweichung nach raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und der Landesentwicklungsplan 2010 in seinen Grundzügen nicht berührt wird“ (Landesplanung, Abschlussbescheid im Zielabweichungsverfahren vom 04.03.2014, S. 17).

Die Maßgaben werden in Ziffer I. 2. des Zielabweichungsbescheides benannt. Sie lauten:

*Eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung in Ziffer 2.8 LEP 2010 im vorliegenden Fall berührt dagegen nicht die Grundzüge der Planung, wenn die folgenden Maßgaben erfüllt werden:*

*Erweiterung der Verkaufsflächen (VKF) der Firma Dodenhof am Standort Kaltenkirchen um insgesamt maximal 6.500 qm.*

- a) Davon sind für den Sortimentsbereich Möbel und Einrichtung (Möbel- und Einrichtungshaus) maximal 5.400 qm Verkaufsfläche und für die Sortimentsbereiche Bekleidung / Textilien / Schuhe / Lederwaren und Sportartikel (Modehaus) maximal 1.100 qm Verkaufsfläche zulässig.*
- b) Innerhalb der für den Sortimentsbereich Möbel und Einrichtung (Möbel- und Einrichtungshaus) maximal zulässigen Verkaufsfläche von 45.400 qm sind entsprechend der rechtskräftigen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 33, 3. Änderung) weiterhin (zentrenrelevante) Randsortimente auf bis zu 15% der Verkaufsfläche zulässig. Zum Randsortiment zählen entsprechend*

*der rechtskräftigen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 33, 3. Änderung) alle Waren, die nicht zum Hauptsortiment gehören (z. B.: Elektro-Großgeräte, Bettwaren, Matratzen, Gardinen, Haushaltswäsche, Lampen, Bilder, Haushaltswaren).*

- c) *Innerhalb der für die Sortimentsbereiche Bekleidung / Textilien / Schuhe / Lederwaren und Sportartikel (Modehaus) maximal zulässigen Verkaufsfläche von 10.000 qm ist der Verkaufsflächenanteil für die Randsortimente Parfümerieartikel sowie Optik, Uhren, Schmuck auf jeweils max. 7% der vorhandenen Verkaufsfläche des Kernsortiments, höchstens jedoch 550 qm Verkaufsfläche je Randsortiment, festzusetzen.*
- d) *Innerhalb der für die Sortimentsbereiche Bekleidung / Textilien / Schuhe / Lederwaren und Sportartikel (Modehaus) maximal zulässigen Verkaufsfläche von 10.000 qm ist die zulässige Höchstverkaufsfläche für Sportbekleidung auf unverändert 1.080 qm festzusetzen.“*

Die im Zielabweichungsentscheid aufgeführten Maßgaben werden mit den in der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung beachtet. Aus diesem Grund steht das Kongruenzgebot aus dem LEP 2010 der vorliegenden Planung nicht entgegen. Die Frage, ob dem Kongruenzgebot in Ziffer 2.8 Abs. 5 des LEP 2010 die Qualität eines Ziels der Raumordnung zukommt, kann daher offen bleiben.

#### **Integrationsgebot (LEP 2010, 2.8 Abs. 6)**

Das Integrationsgebot stellt gemäß Rechtsprechung des OVG Schleswig (Urteil vom 22.04.2010, 1 KN19/09 – FOC Neumünster) kein Ziel, sondern einen Grundsatz der Raumordnung dar. Es stellt somit keine verbindliche Vorgabe dar, sondern ist im Rahmen der Abwägung zu beachten. Von dieser Rechtslage geht auch die Staatskanzlei / Landesplanungsbehörde im Zielabweichungsbescheid vom 04.03.2014 aus (Seite 5).

Im LEP 2010 werden das siedlungsstrukturelle und das städtebauliche Integrationsgebot unterschieden:

#### **a. Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot (LEP 2010, 2.8 Abs. 6 Satz 1)**

*„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot)“*

Das Siedlungsstrukturelle Integrationsgebot (Grundsatz der Raumordnung) wird beachtet, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet Kaltenkirchens liegt. Zudem sind Parfümerieartikel als nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß der Maßgaben des Zielabweichungsentscheides und der in der 4. Änderung getroffenen textlichen Festsetzungen nur als Randsortiment auf maximal 550 qm Verkaufsfläche zulässig und haben damit einen vergleichsweise geringen Umfang.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> vgl. auch Auswirkungsanalyse Dodenhof-Erweiterung, GMA, Juni 2014, S. 80

**b. Städtebauliches Integrationsgebot (LEP 2010, 2.8, Abs. 6 Sätze 2 bis 3)**

*„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig. (städtebauliches Integrationsgebot).*

*Derartige Einzelhandelseinrichtungen sind ausnahmsweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig, soweit eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter zentraler Orte führt.*

*Zentrale Versorgungsbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder die Ortskerne sowie in Unter-, Mittel- und Oberzentren die sonstigen Stadtteil- und Versorgungszentren.“*

Das städtebauliche Integrationsgebot wird in Bezug auf den Geltungsbereich bereits im Bestand nicht eingehalten, da der Standort nach wie vor keinem zentralen Versorgungsstandort zugewiesen ist und der Standort auch weiterhin nicht in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem zentralen Versorgungsbereich steht.<sup>3</sup>

In der Abwägung ist zu beachten, dass mit der 4. Änderung kein neuer Standort geschaffen wird, sondern ein vorhandener Standort gesichert werden soll. Die zentralörtliche Bedeutung Kaltenkirchens wird gestärkt. Des Weiteren liegt der Standort innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiches. Eine wesentliche Verschlechterung der gewachsenen Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde Kaltenkirchen oder benachbarter zentraler Orte ist zudem nicht zu erwarten (vgl. oben „Beeinträchtungsverbot“). Weiterhin betreibt das Unternehmen Dodenhof seit längerem den Ausbau einer besseren Verzahnung mit dem innerstädtischen Einzelhandel. Die jüngst getroffene Entscheidung Dodenhofs, in dem in Entwicklung befindlichen Bahnhofsumfeld eine Verkaufsfläche anzumieten, weist ebenfalls in diese Richtung<sup>4</sup>.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Kaltenkirchen an der Kieler Straße (L 320) nördlich der Einbindung der L 210 planerische Aktivitäten entfaltet, die zu einer stärkeren Anbindung dieses Bereichs und damit auch des Planbereichs an die Innenstadt führen.

- Nördlich der L 320 ist zwischenzeitlich der Bebauungsplan Nr. 75 „Camp“ in Kraft getreten, durch den ein Bau- und Gartenfachmarkt angesiedelt worden ist, der im Juli 2014 seinen Betrieb aufgenommen hat.
- Gegenüberliegend, zwischen AKN-Trasse, Kieler Straße, Regenrückhaltebecken und L 210 / Norderstraße wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 72 „Küsterland“ aufgestellt, durch den im Kreuzungsbereich Kieler Straße / Norderstraße Bau-

<sup>3</sup> vgl. Auswirkungsanalyse Dodenhof-Erweiterung, GMA, Juni 2014, S. 79

<sup>4</sup> vgl. Auswirkungsanalyse Dodenhof-Erweiterung, GMA Juni 2014, S. 79

recht für ein Hotel geschaffen werden soll. Richtung Norden schließen sich danach die Flächen des städtischen Bauhofs an, die planerisch gesichert sind, im Anschluss daran entsteht ein Gewerbegebiet (mit weitgehendem Ausschluss von Einzelhandel).

Es ist daher zu erwarten, dass die derzeit festzustellende städtebauliche Zäsur im Verlauf der Kieler Straße, nördlich der Einbindung L 210 / Norderstraße, zukünftig in dieser Form nicht mehr bestehen wird.

### 3.2.3 Flächennutzungsplan

Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen entwickelt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dar.

## 3.3 Art der baulichen Nutzung

### 3.3.1 Einzelhandels-Auswirkungsanalyse

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 soll eine Erweiterung des Dodenhof-Standortes unter Beachtung der Maßgaben des Zielabweichungsentscheides vom 04.03.2014 planungsrechtlich ermöglicht werden. Als wesentliche Beurteilungsgrundlage wurde durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH im Juni 2014 eine Auswirkungsanalyse vorgelegt, in der die wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der vorgesehenen Dodenhof-Erweiterung auf insgesamt bis zu 56.200 qm Verkaufsfläche, aufgeteilt auf die verschiedenen Sortimentsgruppen, untersucht werden (vgl. Anlage der Begründung). Nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung wird die im Bebauungsplanbereich maximal zulässige **Verkaufsfläche auf 55.400 m<sup>2</sup>** festgesetzt, um auch insoweit den Maßgaben des Zielabweichungsbescheids vom 04.03.2014 zu genügen. Das Sortiment Spielwaren wird nicht - wie im geltenden Bebauungsplan (Fassung der 3. Änderung) - als eigenes Sortiment festgesetzt, sondern wird dem Sortimentsbereich Bekleidung, Schuhe, Sport zugeordnet und ist mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> innerhalb der für diesen Sortimentsbereich festgesetzten Höchstverkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> zulässig. Die Ergebnisse der GMA in der Auswirkungsanalyse Juni 2014 sind von dieser Reduzierung der Verkaufsfläche nicht betroffen.

Die GMA hatte bereits in den Jahren 2010 und 2011 eine zweistufige Auswirkungsanalyse erstellt. Die erste Stufe (2010) untersucht die Auswirkungen auf Kaltenkirchen. In der zweiten Stufe der Auswirkungsanalyse ist eine Betrachtung von insgesamt 53 zentralen Versorgungsbereichen in 19 Schleswig-Holsteinischen Städten und Gemeinden und vier Hamburger Bezirksentlastungszentren, eine Auseinandersetzung mit raumordnerischen und landesplanerischen Fragestellungen sowie eine detaillierte Betrachtung der sechs voraussichtlich am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffenen Städte und Gemeinden in den Einzugsbereichen der Zone I und II erfolgt.

Mit der zur vorliegenden B-Plan-Änderung erstellten Auswirkungsanalyse (Juni 2014) wurden die möglichen Auswirkungen der Dodenhof-Erweiterung auf die sechs voraus-

sichtlich am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffenen Städte und Gemeinden Kaltenkirchen, Norderstedt, Henstedt-Ulzburg, Neumünster, Quickborn und Bad Bramstedt erneut untersucht. Hierfür wurde die Bestandssituation in den insgesamt 15 zentralen Versorgungsbereichen der sechs genannten Städte und Gemeinden aktuell überprüft und der übrige Einzelhandel unter Berücksichtigung von Neueröffnungen, Erweiterungen und Schließungen fortgeschrieben.

Im Ergebnis wird zusammenfassend festgestellt, dass *„die nach sortimentspezifischen Flächenobergrenzen differenzierten Berechnungen der GMA zu dem geplanten Erweiterungsflächenpool (...) auf insgesamt rd. 56.200 m<sup>2</sup> VK (...) gezeigt [haben], dass für die Gesamtmaßnahme an keinem der 15 im Detail betrachteten zentralen Versorgungsbereiche in den sechs vermeintlich stärker betroffenen schleswig-holsteinischen Städten / Gemeinden unverträgliche städtebauliche regionale Auswirkungen zu erwarten sind.“*<sup>5</sup>

Für die von der geplanten Erweiterung am stärksten betroffene Innenstadt von Kaltenkirchen erfolgt eine differenzierte Beurteilung:

*„Nach der städtebaulichen Detailanalyse erscheint zum einen die Geschäftsaufgabe aller Betriebe einer Sortimentsgruppe (also Drogerie / Parfümerie oder Bekleidung / Wäsche oder Schuhe / Lederwaren oder Optik / Uhren / Schmuck) infolge der Dodenhof-Erweiterung ausgeschlossen, da die Umsätze eines Anbieters bei Geschäftsaufgabe von den anderen Anbietern teilweise absorbiert werden können und die Funktionsfähigkeit bzw. Versorgungssicherheit somit fortbestehen würde.*

*Zum Anderen wird die Kaltenkirchener Innenstadt mit den Anmietungsentscheidungen der Neuen Mitte Kaltenkirchen gerade in den Sortimentsbereichen Drogerie / Parfümerie (Stichwort: Budnikowsky), Bekleidung / Wäsche (Stichwort: rd. 2.000 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Sortimente) einzelhändlerisch gestärkt, wobei die Dodenhof-Gruppe, die selbst rd. 700 m<sup>2</sup> hier verbindlich angemietet hat, einen zentralen Eigenbeitrag / die Initialzündung für die weitere Realisierung des Quartiers leistet.*

*Mit anderen Worten: Mögliche negative Effekte infolge der Dodenhof-Erweiterungsplanung dürften mit der „Neuen Mitte Kaltenkirchen“ mehr als kompensiert werden, so dass städtebaulich unverträgliche Auswirkungen infolge der geplanten Dodenhof-Erweiterung auch für das Kaltenkirchener Stadtzentrum nicht zu erwarten sind. Vielmehr dürfte die Versorgungssicherheit und Zukunftsfähigkeit des Kaltenkirchener Stadtzentrums perspektivisch sogar nennenswert gestärkt werden, (...)“*<sup>6</sup>

Nähere Angaben zum Vorgehen und den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse können dem Gutachten in der Anlage der Begründung entnommen werden.

Die Stadt Kaltenkirchen geht auf der Grundlage der vorliegenden Auswirkungsanalysen sowie der Einschätzung der Staatskanzlei (Landesplanung) im Abschlussbescheid vom 03.04.2014 davon aus, dass städtebaulich unverträgliche Beeinträchtigungen oder Funktionsstörungen in Zentralen Versorgungsbereichen aufgrund der durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 ermöglichte Verkaufsflächenerweiterung oder durch die aufgrund des Bebauungsplans Nr. 33 insgesamt zulässigen Einzelhandelsnutzungen (Gesamtvorhaben in seiner erweiterten Gestalt) nicht eintreten.

---

<sup>5</sup> Auswirkungsanalyse Dodenhof-Erweiterung GMA, Juni 2014, S. 81

<sup>6</sup> Auswirkungsanalyse Dodenhof-Erweiterung GMA, Juni 2014, S. 81 f

### **3.3.2 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 setzt ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ fest. Die Zweckbestimmung wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 näher bestimmt. Demnach dient das Sondergebiet der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit den Sortimentsschwerpunkten Möbel sowie Bekleidung / Schuhe / Sportartikel / Spielwaren.

Die Verkaufsfläche wird auf insgesamt maximal 55.400 qm begrenzt und die zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Maßgaben des Zielabweichungsentscheides vom 04.03.2014 genauer festgesetzt. Diese insgesamt maximal zulässige Verkaufsfläche teilt sich auf die Sortimentsbereiche Möbel (rund 82%) und Bekleidung / Schuhe / Sport / Spielwaren (rund 18%) auf, wobei innerhalb der einzelnen Sortimentsgruppen weitere Differenzierungen erfolgen.

#### **Möbel**

Die maximal zulässige Verkaufsfläche für Möbel beträgt 45.400 qm. Das Hauptsortiment umfasst Möbel aller Art, Teppiche, Teppichböden und harte Fußböden, deren Verkaufsfläche auf insgesamt 38.590 qm beschränkt ist. Zusätzlich sind auf bis zu 6.810 qm Verkaufsfläche und räumlich dem Hauptsortiment Möbel zugeordnet Randsortimente zulässig. Dies entspricht einem Anteil von 15% der festgesetzten Verkaufsfläche für das Sortiment Möbel. Randsortimente sind Waren, die zu dem Hauptsortiment Möbel hinzutreten und dieses ergänzend durch solche Waren anreichern, die eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Hauptsortimentes haben. Beispielhaft zu nennen sind Elektrogroßgeräte, Bettwaren, Matratzen, Gardinen, Haushaltswäsche, Lampen, Bilder und Haushaltswaren.

Zu Lasten der Verkaufsfläche für das Hauptsortiment Möbel und im räumlichen Zusammenhang mit diesem ist zudem ein Fachsortiment für Babys und Kleinkinder (1. bis 3. Lebensjahr) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.250 m<sup>2</sup> für Kindermöbel, Kinderwagen, Kinder-Autositze und sonstige Waren für Babys und Kleinkinder zulässig. Nach den Vorstellungen und Erwartungen der Kunden runden diese Sortimente das Angebot einer Baby- und Kindermöbelabteilung ab. Um dieser Erwartung Rechnung zu tragen, sollen diese arrondierenden Sortimente im räumlichen Zusammenhang mit Baby- und Kleinkindermöbeln auf einer begrenzten Fläche angeboten werden können.

Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel ist wie bereits in der 3. Änderung eine Zelthalle mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup> zulässig. Hier dürfen nur Waren aus dem Haupt- und Randsortiment Möbel verkauft werden. Die Verkaufsfläche der Zelthalle wird voll auf die für Möbel maximal zulässige Verkaufsfläche von 45.400 m<sup>2</sup> angerechnet.

#### **Bekleidung, Schuhe, Sport, Spielwaren**

Die maximal zulässige Verkaufsfläche für Bekleidung, Textilien, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel und Spielwaren wird auf insgesamt 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die maximale Verkaufsfläche für Sportbekleidung beträgt dabei 1.080 m<sup>2</sup>, was der bereits gemäß der 3. Änderung zulässigen Verkaufsfläche entspricht. Diese Festsetzung entspricht der Maßgabe Nr. 2 d) des Zielabweichungsbescheides vom 04.03.2014, wonach die Verkaufsfläche für das Modehaus (Sortimentsbereiche Bekleidung / Textilien / Schuhe /

Lederwaren, auf 10.000 m<sup>2</sup> und in diesem Rahmen die zulässige Verkaufsfläche für Sportbekleidung (unverändert) auf 1.080 m<sup>2</sup> festzusetzen ist.

Das Sortiment Spielwaren, das im Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung noch eigenständig festgesetzt war, wird ebenfalls in den Sortimentsbereich Bekleidung, Schuhe, Sport einbezogen und ist mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> (was der gemäß der 3. Änderung zulässigen Verkaufsfläche entspricht) daher nur innerhalb der für diesen Sortimentsbereich festgesetzten Höchstverkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> zulässig.

Ogleich das Sortiment Spielwaren im Zielabweichungsbescheid vom 04.03.2014 nicht erwähnt ist, soll auf diese Weise den Maßgaben des Zielabweichungsbescheides zur maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche Rechnung getragen werden.

Innerhalb der Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung / Schuhe / Sport / Spielwaren sind als Randsortiment Parfümerie-Artikel sowie Uhren / Schmuck zulässig, wobei pro Randsortiment (1) Parfümerie-Artikel und (2) Uhren / Schmuck jeweils maximal 7 % der vorhandenen Verkaufsfläche des Hauptsortiments für Bekleidung / Textilien / Schuhe / Lederwaren / Sportartikel / Spielwaren, maximal jedoch jeweils 550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sind. Auch diese Festsetzung entspricht der Maßgabe aus dem Zielabweichungsbescheid vom 04.03.2014 (Maßgabe 2 c). Der Umfang der Randsortimente ist in der GMA-Auswirkungsanalyse untersucht worden, städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **Gastronomie**

Wie bereits in der 3. Änderung sollen auch weiterhin gastronomische Einrichtungen zulässig sein. Die Nutzfläche der gastronomischen Einrichtungen wird von bisher maximal 3.000 qm Nutzfläche auf maximal 4.000 qm erhöht, so dass im Zuge der Nutzungserweiterungen auch für gastronomische Angebote ein etwas größerer Spielraum gewährt wird, damit eine langfristige wirtschaftliche Standortsicherung erfolgen kann. Jeglicher Einzelhandel auf den Gastronomieflächen ist auch weiterhin ausgeschlossen.

### **Ergänzende Nutzungen**

Im Zuge der 4. Änderung sollen neben den Erweiterungen für die Verkaufsflächen und gastronomischen Einrichtungen auch ergänzende Nutzungen ermöglicht werden. Hierdurch sollen im Sinne einer Stärkung und langfristigen Sicherung des Gesamtstandortes Abrundungen des Angebotes durch Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Büroflächen, Vergnügungs- und Sportstätten und Lager ermöglicht werden. Zudem sollen ausnahmsweise auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsleiter und Betriebsinhaber möglich sein.

Durch diese Festsetzung soll es ermöglicht werden, dass unmittelbar am Einkaufsstandort zum Einzelhandelsangebot komplementäre Handwerks- und Dienstleistungen angeboten werden können. Dies eröffnet insbesondere für örtliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe neue Geschäftschancen. Durch die Zulassung von Vergnügungs- und Sportstätten soll die Möglichkeit eröffnet werden, den Einkauf im Sondergebiet weiter in Richtung eines Erlebniseinkaufs mit hohem Freizeitwert auszubauen. Dies dient der Stärkung des Einzelhandelsstandortes im Sinne des in Kapitel 2 formulierten Planungs-



ziels und -anlasses. Die Festsetzung der Zulässigkeit von Büroflächen und Lagern dient der Klarstellung.

### **Verkaufsfläche**

In die textlichen Festsetzungen ist eine Definition des Begriffs der Verkaufsfläche aufgenommen worden. Verkaufsfläche ist demnach die Fläche, auf der der Verkauf stattfindet und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf.

## **3.4 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, maximal vier Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 53,0 m über NN mit einer Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 4 m für technische Anlagen festgesetzt. Zudem ist ein mast- oder turmartiges Gerüst zur Anbringung von Werbeanlagen (Werbe- pylon) bis zu einer Höhe von 90 m über NN zulässig. Die zulässige maximale Grundflächenzahl darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.

Auf die Festsetzung einer maximalen Geschossfläche (bislang 55.000 m<sup>2</sup>) wurde im Rahmen der 4. Änderung verzichtet. Die Festsetzung einer maximalen Geschossfläche erfolgte erstmals im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 33 aus dem Jahre 1987. Der Bebauungsplan ist seinerzeit aufgestellt worden, um die Umsiedlung eines IKEA-Möbelhauses (ergänzt um die Nutzungen Hotel und Freizeitanlagen) zu ermöglichen. Seinerzeit wurde die Größe der Nutzungen allein über die höchstzulässige Geschossfläche gesteuert. Seit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 (Ansiedlung Dodenhof) sind die Handelsnutzungen aber zusätzlich durch die Festsetzung von Verkaufsflächengrößen beschränkt. Daneben wurde seinerzeit allerdings die Geschossflächenfestsetzung beibehalten und in der 1. und 3. Änderung des Bebauungsplans angepasst. Zur Steuerung des Umfangs der Einzelhandelsnutzungen ist die Festsetzung der maximalen Geschossfläche nicht erforderlich. Aus Rechtsgründen reicht im vorliegenden Fall die Festsetzung einer Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlage aus (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

Auch die der Art nach zulässigen „ergänzenden Nutzungen“ erfordern nicht die Beibehaltung der Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche. Nach der Zweckbestimmung dient das sonstige Sondergebiet der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit den Sortimentsschwerpunkten Möbel sowie Bekleidung / Schuhe / Sportartikel / Spielwaren. Einkaufszentren sind eine Zusammenfassung verschiedener Branchen und Größenordnungen des Einzelhandels, des Handwerks, und von Dienstleistungsbetrieben. Das Einkaufszentrum wird dabei durch Einzelhandelsbetriebe geprägt. Die gemäß Bebauungsplan „im Einkaufszentrum“ zulässigen „ergänzenden Nutzungen“ (Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Büroflächen, Vergnügungs- und Sportstätten, Lager) sind nach dem allgemeinen Begriffsverständnis daher Bestandteile eines Einkaufszentrums. Da es sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans lediglich um „ergänzende Nutzungen“ handeln darf, die zu den das Einkaufszentrum prägenden „Sortimentsschwerpunkten“ aus dem Bereich des Einzelhandels hinzutreten, ist eine Regelung zum konkreten Umfang der ergänzenden Nutzungen bzw. zur Beschränkung der Geschossfläche

der ergänzenden Nutzungen weder erforderlich noch aus städtebaulichen Gründen geboten. Angesichts der Nutzungsbegrenzungen für die Einzelhandelsflächen (Sortimente und Verkaufsflächen) durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie des erheblichen Bedarfs an Stellplätzen hält die Stadt Kaltenkirchen eine übermäßige bauliche Nutzung des Plangebiets mit Gebäuden für ausgeschlossen.

Städtebauliche nachteilige Auswirkungen sind an diesem Standort aufgrund des bereits heute prägenden Gebäudevolumens mit großflächigen Versiegelungen und der weiteren Festsetzungen zum Maß der Nutzung nicht ersichtlich. Insbesondere das Maximalmaß der Versiegelung bleibt durch die unveränderte max. GRZ von 0,8 (mit der unveränderten Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze und ihre Zufahrten) erhalten.

Die übrigen Festsetzungen zum Maß der Nutzung entsprechen denen der 3. Änderung, wobei der zwischenzeitlich realisierte Werbepylon nicht nur als Ausnahme, sondern nun allgemein zulässig ist.

### **3.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen wie bereits in der 3. Änderung den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche (Zufahrt) und der randlichen Maßnahmenflächen, so dass auch zukünftig ein hohes Maß an Flexibilität für die Anordnung der Baukörper besteht. Lediglich im Nordwesten wurde die überbaubare Fläche geringfügig reduziert, um der aufgrund des sechsstreifigen Ausbaus der BAB A7 erweiterten Anbauverbotszone nach Bundesfernstraßengesetz (nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen) Rechnung zu tragen.

### **3.6 Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften wurden unverändert aus der 3. Änderung übernommen.

### **3.7 Verkehr**

#### **3.7.1 Kfz-Verkehr**

##### **Straßenerschließung**

Die verkehrlichen Auswirkungen der B-Plan-Änderung auf die das Sondergebiet erschließende L 320 und das insbesondere auf den Knoten zur BAB-A7-Anschlussstelle Kaltenkirchen sind in einer verkehrstechnischen Untersuchung durch das Büro M+O, Oststeinbek analysiert worden (vgl. Anlage).

Die Beurteilung der bestehenden Dodenhof-Zufahrt bzw. des Knotens in der Untersuchung basiert auf folgenden Aspekten:

- Der vorhandene Anschluss des Dodenhof-Handelskomplexes an die L 320 weist eine große Leistungsfähigkeit auf, die auf hochfrequente Einkaufstage ausgelegt

ist.

- Die geplanten Erweiterungen des Handelskomplexes werden prognostisch zu einem nicht erheblichen Anstieg des Verkehrsaufkommens von rechnerisch 800 Kfz / Spitzenwochentag im Querschnitt führen.
- In der Spitzenstunde wird die Erweiterung zu einem Anstieg der Richtungsverkehre um rd. 35 Ein- und rd. 45 Ausfahrten führen.

Die Untersuchung fasst die Ergebnisse wie folgt zusammen:

*„Die vorliegende Untersuchung analysiert die aus dem Bebauungsplan Nr. 33, 4. Änderung „Auf dem Berge“ der Stadt Kaltenkirchen zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen. Die zur leistungsgerechten Abwicklung der künftigen Verkehre erforderlichen Maßnahmen werden ermittelt.*

*Basis sind aktuelle Verkehrsdaten, die nach Eröffnung des Globus-Baumarktes erhoben wurden. Neben der Verkehrserzeugung der im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ geplanten zusätzlichen Verkaufsflächen wurden bei der verkehrstechnischen Betrachtung der künftig zu erwartenden Verkehrsabwicklung auch die im unmittelbaren Umfeld angestrebten Entwicklungen mit einbezogen, um eine ganzheitliche Beurteilung sicherzustellen.*

*Der bereits im Bestand signalisierte Knotenpunkt BAB 7, Rampe Ost/ L 320/ Auf dem Berge kann ohne Um-/ Ausbauten auch die aus den Gebietsentwicklungen insgesamt resultierenden Neuverkehre mit abwickeln. Eine Beeinträchtigung der Koordinierung der Signalanlagen im Zuge der L 320 ist nicht zu erwarten. Bei alleiniger Betrachtung der durch den B-Plan 33.4 erzeugten Neuverkehre sind Auswirkungen auf die Verkehrsabwicklung überhaupt nicht nachweisbar.“*

### **Ruhender Verkehr**

Die für die baulichen Nutzungen im Geltungsbereich erforderlichen Stellplätze sind in dem späteren Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Grundsätzlich sind auf dem Grundstück ausreichend Flächen zur bedarfsgerechten Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorhanden.

### **Anbauverbotszone**

Zur nordöstlich angrenzenden BAB A 7 ist eine Anbauverbotszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz einzuhalten. Die Anbauverbotszone ist unter Beachtung der Planfeststellung (Beschluss vom 28.12.2012 zum 6-streifigen Ausbau) nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Festsetzungen innerhalb des B-Planes sind an die neue Anbauverbotszone angepasst worden.

### **3.7.2 Öffentlicher Personennahverkehr und Flächen für Bahnanlagen**

Das Plangebiet ist durch die Haltestelle „Dodenhof“ der AKN-Linie A 1, Neumünster – Kaltenkirchen – Hamburg-Eidelstedt gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Nach AKN-Angaben wurde die Haltestelle im Jahresmittel von rd. 7.700 (montags bis freitags) bzw. rd. 8.150 (samstags) Fahrgästen täglich (Angaben 2013) frequentiert. Verglichen mit

den Fahrgastfrequentierungen 2011 (montags bis freitags: rd. 7.400 bzw. samstags: rd. 7.900 Fahrgäste) ist somit für die Wochentage ein weiterer Anstieg der Fahrgastzahlen um durchschnittlich etwa 300 Fahrgäste (= + rd. 4 %) zu konstatieren.<sup>7</sup>

Darüber hinaus wird durch die Stadtwerke Kaltenkirchen, die den Stadtbus betreiben, eine Bedienung des Plangebiets / des Standortes Dodenhof angestrebt.

### **Planfeststellungsverfahren und Flächen für Bahnanlagen**

Nach Rechtskraft der 3. Änderung des B-Planes wurde der Haltepunkt der AKN nord-östlich des Geltungsbereichs aufgrund eines Planfeststellungsverfahrens nach § 18 (2) Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) erweitert. Gemäß Plangenehmigung des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein vom 09.12.2005 sind Teile des bisher als Maßnahmenfläche M1 in der 3. Änderung des B-Planes Nr. 33 festgesetzten Bereichs umgewidmet worden. In der Planzeichnung wird diese Fläche nunmehr als Fläche für Bahnanlagen nachrichtlich übernommen. Hinsichtlich der Funktion der entfallenden Maßnahmenfläche wird auf das folgende Kapitel 3.8 verwiesen.

Aufgrund des Schienenverkehrs weist die AKN darauf hin, dass keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden. Anpflanzungen auf den Anliegerflächen dürfen den Eisenbahnbetrieb zu keiner Zeit behindern oder gefährden. Bei den festgesetzten Pflanzflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherung in Absprache mit der AKN bestimmte Pflanzabstände für Sträucher und Bäume einzuhalten.<sup>8</sup>

## **3.8 Grünordnung, Natur und Landschaft**

Die in der 3. Änderung getroffenen Festsetzungen zu den Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur

---

<sup>7</sup> Fahrgastauswertungen der AKN für die Bahnstation Dodenhof in Kaltenkirchen vom 2. Juni 2014

<sup>8</sup> Hierzu hat die Landeseisenbahnverwaltung Schleswig-Holstein im Planverfahren auf folgendes hingewiesen:

- „Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen weise ich auf den Abschnitt II,§ 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 hin.
- Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden. Sonstige Inanspruchnahmen von Bahngelände - sofern nicht gesondert vereinbart - sind auszuschließen.
- Bahnseitengräben dürfen in ihrer Funktion nicht eingeschränkt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers aus dem Gleisfeld muss jederzeit sichergestellt sein.
- Gehölze und Sträucher entlang der Bahnanlage sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.
- Forderungen der Grundstückseigentümer und -nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z. B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der o. g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen.
- Es wird zur Erhöhung der Sicherheit empfohlen, die Grundstücksflächen in Abstimmung mit der AKN Eisenbahn AG zum Bahngrundstück so einzufrieden, dass keine Zugangsmöglichkeit zur Bahnanlage besteht.
- Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich der Gleisanlagen bitte ich um meine Beteiligung im Rahmen einer eisenbahntechnischen Prüfung.“

sonstigen Bepflanzung wurden in die 4. Änderung übernommen. Veränderungen durch die geplante Erweiterung Dodenhofs ergeben sich nicht.

Allerdings werden die Maßnahmenflächen am Nordostrand des Änderungsbereiches an die erweiterten Bahnflächen angepasst, die der Plangenehmigungsunterlage zum Ausbau des Haltepunktes vom 09.12.2005 entnommen wurden. Für die somit reduzierten Maßnahmenflächen M1 ergibt sich jedoch kein durch die B-Plan-Festsetzungen ausgelöster Kompensationsbedarf, da die zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften im o.g. Planfeststellungsverfahren bilanziert und durch planexterne Ausgleichsmaßnahmen bereits kompensiert wurden. Die seinerzeit umgesetzten Maßnahmenflächen befinden sich südlich des Geltungsbereiches, östlich der Bundesautobahn A7 auf einer Teilfläche des stadteigenen Flurstücks 25/11 der Flur 19, Gemarkung Kaltenkirchen (vgl. Abbildung 2).

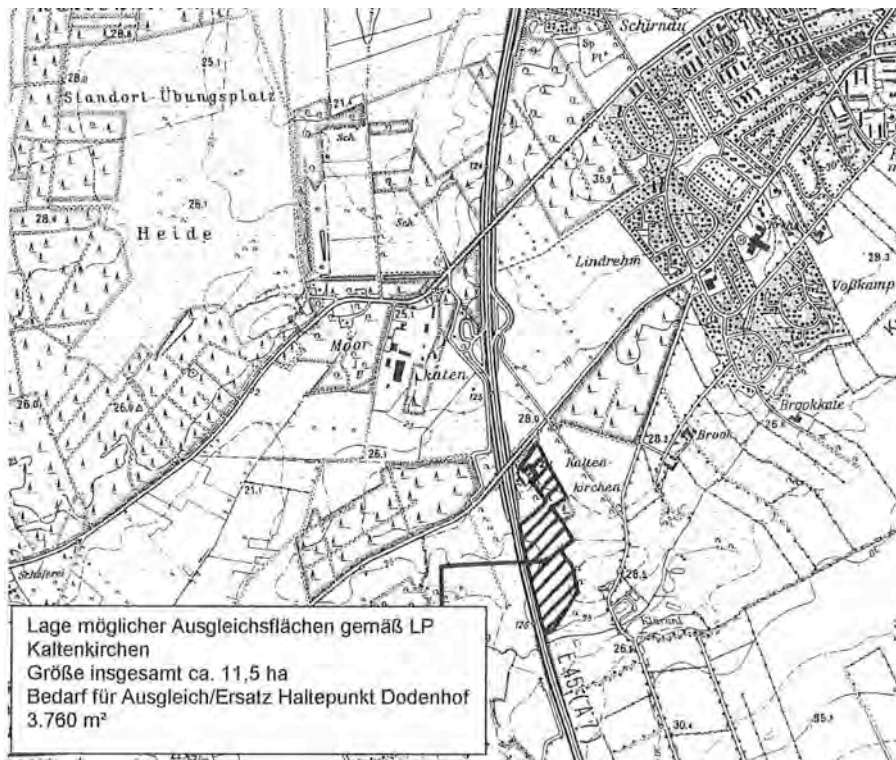


Abbildung 2: Lage der Ausgleichsfläche;

Quelle: Anlage zum Ausbau des Knotenpunktes, Erläuterungsbericht, Anlage zum Antrag auf Plangenehmigung, AKN, 05.12.2005 (genehmigt durch Planfeststellungsbeschluss vom 09.12.2015), S. 8

### 3.9 Immissionen und Emissionen

Im Rahmen der 4. Änderung des B-Planes ist eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro M+O, Oststeinbek (vgl. Anlage) mit folgendem Untersuchungsrahmen erarbeitet worden.

Die Nachbarschaft zum Plangebiet wird durch die Erweiterung mit zusätzlichem Lärm von den Parkflächen und von den Anlieferbereichen belastet. Aufgrund der Entfernung zur nächsten (Wohn)bebauung ist aber davon auszugehen, dass die Geräusche des Parkplatzes und der Anliefervorgänge in der Nachbarschaft nicht mehr relevant sind. Eine detaillierte Betrachtung dieser Geräusche ist daher nicht durchgeführt worden.

Auf das Plangebiet wirken darüber hinaus die Verkehrslärmimmissionen der Bundesautobahn A 7 und der L 320 (Kieler Straße), der AKN-Trasse (Schienenweg) sowie die Gewerbelärmimmissionen aus vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen ein.

Zudem verursacht der ansteigende Kundenverkehr auch zusätzlichen Lärm auf der L 320 (Kieler Straße). Um die Änderungen des Verkehrslärms auf der L 320 zu bestimmen, wurde den Zustand mit und ohne B-Plan-Änderung in der Nachbarschaft verglichen. Dazu wurde der Verkehrslärm vor und nach Verwirklichung des B-Planes berechnet. Die Änderungen des Verkehrslärms, soweit sie erheblich waren, wurden an den Immissionsorten an (Wohn-)Gebäuden an der L 320 (Kieler Straße) dargestellt.

Die Schalltechnische Untersuchung fasst die **Ergebnisse** wie folgt zusammen:

- Hinsichtlich der Änderung des **Verkehrslärms** in der Nachbarschaft der östlich gelegenen Ortsbereiche werden die Gesundheitsschwellen an Immissionsorten in festgesetzten Mischgebieten (B-Pläne Nr. 23 und Nr. 59) nicht überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags/ 54 dB(A) nachts für Mischgebiete sind jedoch für einen Immissionsort südlich der L 320 und für das Sondergebiet „Hotel“ im parallel in Aufstellung befindlichem geplanten B-Plan Nr. 72 nicht eingehalten. Die Änderung des Verkehrslärms durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 liegt mit 0,1 bis 0,2 dB(A) aber deutlich unter 3 dB(A). Änderungen bis zu 3 dB(A) sind im Sinne des BauGB nicht erheblich, sollten in der Begründung dennoch berücksichtigt werden, da für die Betroffenen ungeachtet dessen eine Änderung der Schallsituation eintritt.

Innerorts können die Gesundheitsschwellen an den Baugrenzen im Gewerbegebiet des B-Plans Nr. 75 der Stadt Kaltenkirchen überschritten sein, da diese relativ nah an der Straßenachse der L 320 liegen. Da hier aber bereits ohne den Neuverkehr durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 Immissionspegel in Höhe der Gesundheitsschwellen anliegen, ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für schutzwürdige Nutzungen (u.a. Aufenthaltsräume und Büronutzungen) hinreichender (passiver) Schallschutz nach DIN 4109 ausgebildet wird.

Es kann auch außerorts in lichtsignalnahen Bereichen (bis zu einem Abstand von 40 m zum Kreuzungsbereich) zu Überschreitungen der Gesundheitsschwellen kommen. Hier wäre die Änderung erheblich, da die Gesundheitsschwellen erstmals oder weitergehend überschritten werden. Auf diesen Zustand ist im B-Plan Verfahren zum B-Plan Nr. 72 der Stadt Kaltenkirchen und zum B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Nützen zu reagieren.

Im Sondergebiet „SO Baumarkt“ des B-Plans Nr. 75 der Stadt Kaltenkirchen liegen die Baugrenzen hinreichend weit von der Straßenachse und den Kreuzungsbereichen Norderstraße (L 210) / Kieler Straße (L 320) und Op‘n Camp / Kieler Straße (L 320) entfernt, sodass hier keine Überschreitungen der Gesundheitsschwellen zu erwarten sind.

- Hinsichtlich des **Verkehrs- und Gewerbelärms**, der auf das Plangebiet einwirkt, werden die bisherigen Festsetzungen aufgrund der leicht modifizierten Nutzungszulässigkeiten (vgl. Kapitel 3.3) sowie aktueller immissionsrechtlicher Ansprüche entsprechend der Empfehlungen des Gutachtens wie folgt geändert:

*„Schutzwürdige Räume nach DIN 4109 (u.a. Aufenthaltsräume und Büronutzungen) sind durch passive Schallschutzmaßnahmen ausreichend zu schützen. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Lärmeinwirkungen von der Autobahn A 7 und der Landesstraße L 320 auf der Grundlage der Richtlinien für Schallschutz an Straßen 1990 (RLS-90, Ausgabe 1990) und von der AKN-Trasse (Schienenweg) auf der Grundlage der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen (Schall03, Ausgabe 1990) zu ermitteln. Die Lärmeinwirkungen von Gewerbelärm sind durch Berücksichtigung des Tag - Immissionsrichtwertes von 65 dB(A) für Gewerbegebiete der TA Lärm (Ausgabe vom 26. August 1998) einzubeziehen. Aus allen Lärmeinwirkungen ist anschließend der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 zu bestimmen. Die erforderlichen baulichen Maßnahmen sind in den Bauschein aufzunehmen.“*

Zum ersten Absatz der Ergebnisse hält Stadt Kaltenkirchen die Verkehrslärmänderung in der Nachbarschaft durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 – namentlich für den Immissionsort südlich der L 320 und für das Sondergebiet Hotel – für vertretbar und zumutbar. Maßgeblich hierfür ist, dass die insgesamt zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen die maßgeblichen Gesundheitsschwellen nicht überschreiten. Der Mehrverkehr aufgrund der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 führt lediglich zu einer minimalen Erhöhung der Lärmimmissionen um 0,1 bis 0,2 dB(A), die für das menschliche Ohr nicht (bzw. allenfalls kaum) wahrnehmbar sind. Im Bereich des Sondergebiets Hotel kann bereits im Rahmen der baulichen Errichtung des Hotels auf die vorhandenen Verkehrslärmimmissionen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen reagiert werden. Insgesamt bewertet die Stadt Kaltenkirchen das öffentliche Interesse an der Entwicklung der gewerblichen Nutzung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 33 höher als die privaten Belange der Eigentümer / Nutzer an den betroffenen Immissionsorten, von einer weiteren, sehr geringfügigen Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen verschont zu bleiben

### 3.10 Denkmalschutz

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Denkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor. Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler sind nicht zu erwarten.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Wer **Kulturdenkmale** entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich, unmittelbar oder über die Stadt der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### **3.11 Ver- und Entsorgung**

#### **Wasserversorgung / Grundwasser**

Die Wasserversorgung (Trink- und Brauchwasser) erfolgt durch die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH. Die vorhandenen Trinkwasserleitungen dürfen weder überplant noch überbaut werden. Notwendige Umlegungen der Trinkwasserleitungen gehen zu Lasten des Veranlassers.

Der DVGW-Hinweis GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ mit Hinweisen zu Pflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen, ist zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich im zukünftigen Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerks Kaltenkirchen liegt. Somit gelten beim Einbau von Boden- und Recyclingmaterial die Kriterien für Wasserschutzgebiete.

#### **Schmutzwasser**

Der Baugrundstück ist an das vorhandene Entwässerungsnetz der Stadt Kaltenkirchen angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes (AZV) Pinneberg.

#### **Oberflächenentwässerung**

Die zu entwässernden Flächen des Bebauungsplanes Nr. 33, 4. Änderung sind an das vorhandene Regenrückhaltebecken zwischen AKN-Trasse und Kieler Straße angeschlossen, das Richtung Norden über Leitungen und Gräben in die Ohlau entwässert. Durch die B-Plan-Änderung wird die maximal versiegelbare Fläche nicht verändert.

Für die zukünftig im Rahmen der Baumaßnahme geänderten Flächen im Bereich des B-Planes Nr. 33 ist eine Einzelbetrachtung der Regenwasserableitung, jeweils in Abhängigkeit von der Größe der Flächen, Art der Befestigung usw. notwendig. Dies ist vor Hintergrund zu sehen, dass die jetzige genehmigte Abflussmenge in das vorhandene Regenrückhaltebecken für den B-Plan Nr. 75 aus den Flächen des B-Planes Nr. 33, 4. Änderung 13,0 l/s beträgt. Diese Abflussmenge darf nicht überschritten werden.

Die ggf. vorhandenen freien Kapazitäten in dem vorhandenen Regenrückhaltebecken werden im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft. Falls diese Kapazitäten für die anfallende Regenwasser-Mehrmenge nicht vorhanden bzw. nicht ausreichend sind, wird diese im Geltungsbereich zurückgehalten oder zur Versickerung gebracht. Dies ist im Rahmen der Freiflächenplanungen dann zu berücksichtigen. Insbesondere das Niederschlagswasser der Dachflächen ist vorrangig zur Versickerung zu bringen.

#### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

#### **Wärmeversorgung**

Das Plangebiet ist an das Fernwärmenetz angeschlossen.



### **Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung**

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

### **Brandschutz**

Für den Grundschutz ist eine ausreichende Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt 405 bereitzustellen.

### **Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

## **3.12 Flächenangaben**

	<b>Fläche in ha</b>
Sondergebiet „Einkaufszentrum“	12,17
Öffentliche Verkehrsflächen	0,35
Fläche für Bahnanlagen	0,15
<b>Gesamtfläche</b>	<b>12,67</b>

## **4 Umweltbericht**

### **4.1 Einleitung**

#### **4.1.1 Planungsinhalte und -ziele**

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des B-Plans Nr. 33 „Auf dem Berge“ der Stadt Kaltenkirchen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vergrößerung der Verkaufsflächen des Sondergebietes (Großflächiger Einzelhandel) und Erweiterungen des Sortiments geschaffen.

Die Größe des Geltungsbereiches der 4. Änderung des B-Plans Nr. 33 beträgt etwa 12,7 ha. Das Gelände liegt östlich benachbart zur BAB 7 an der Anschlussstelle Kaltenkirchen und wird über die Kieler Straße erschlossen. Der Standort wird im Nordosten von der Trasse der AKN und im Süden von ausgedehnten Waldflächen begrenzt. Nach Osten setzen sich die Sondergebietsflächen bahnbegleitend fort.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen stellt für den Geltungsbereich der 4. Änderung ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dar. In der rechtskräftigen 3. Änderung des B-Plans Nr. 33 ist der Plangeltungsbereich überwiegend als Sonderge-

biet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Die zulässige Geschossfläche beträgt max. 55.000 qm, die Geschossigkeit 4 Geschosse, die GRZ 0,8. Die GRZ darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundzahl von 0,85 überschritten werden. Die Höhen baulicher Anlagen sind begrenzt. Der Zufahrtsbereich von der Kieler Straße ist als Verkehrsfläche festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen sind die Verkaufsflächen derzeit auf 48.900 qm begrenzt und die Sortimente mit jeweiligen maximal zulässigen Verkaufsflächen festgelegt. Das Plangebiet wird (den Festsetzungen des aktuellen B-Plans entsprechend) bereits großflächig von Gebäuden und Flächen für den ruhenden Verkehr eingenommen. Unbebaute Flächen bestehen nur in den Randbereichen, welche als Maßnahmenflächen zugunsten des Naturschutzes festgesetzt und auch ausgebildet sind. Die Stellplatzflächen sind entsprechend der bisherigen Festsetzungen mit Einzelbäumen durchgrünt.

Im Rahmen der 4. Änderung des B-Plans sollen im Wesentlichen folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche von 48.900 qm auf 55.400 qm
- Anpassung der veränderten Grenzsituation zwischen der AKN und dem Sondergebiet infolge der Verbreiterung der Bahnfläche für den Bahnsteig bzw. das 2. Gleis (hiermit wird lediglich das Ergebnis der Plangenehmigung vom 9.12.2005 nachvollzogen).

Die bisherigen Festsetzungen der rechtswirksamen 3. Änderung zur GRZ, zu den zulässigen Überschreitungen für Stellplätze und Zufahrten, den überbaubaren Flächen, den zulässigen Gebäudehöhen sowie die Festsetzungen zur Grünordnung, d.h. zur Durchgrünung der Stellplätze und zur Gestaltung der Maßnahmenflächen, bleiben von der 4. Änderung unberührt. Die Festsetzung einer maximalen Geschossfläche (GFZ) entfällt zukünftig.

#### **4.1.2 Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung**

Grundsätzlich sind die in Fachgesetzen (wie u.a. Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutz-Gesetzgebung, Abfall-Wasser-Gesetzgebung) und in Fachplänen allgemein formulierten Aussagen und Ziele des Umweltschutzes bei der Planung zu berücksichtigen.

Grundlagen für die städtebauliche Beurteilung von Lärmimmissionen bilden das Bundes-Immissionsschutzgesetz sowie die einschlägigen Vorschriften der TA Lärm und der DIN 18005 Teil 1.

Für die Beurteilung der Luftschadstoffimmissionen sind die aktuellen Grenz- und Richtwerte auf nationaler und europäischer Ebene (22. BImSchV, EU-Richtlinien) maßgeblich.

Aus der Landschaftsplanung ergeben sich für den Geltungsbereich folgende Vorgaben:

- Im Landschaftsplan der Stadt Kaltenkirchen sind für das Sondergebiet keine Maßnahmen dargestellt.
- In der 3. Änderung des B-Plans 33 sind die aus der 2. Änderung des Plans resultierenden randlichen Maßnahmenflächen zugunsten des Naturschutzes weiterhin

festgesetzt (M1, M3 und M4).

- Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG sowie flächige Schutzgebiete gemäß BNatSchG liegen weder planintern noch unmittelbar angrenzend vor.
- Für die Stadt Kaltenkirchen besteht zwar eine Baumschutzsatzung. Da im Plangebiet jedoch keine Bäume als zu erhalten festgesetzt sind, hat diese keine Relevanz.

Besondere Anforderungen ergeben sich zudem aus den Vorschriften für den Artenschutz gemäß BNatSchG, d.h. Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) BNatSchG sind abzu prüfen. 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.

Das Plangebiet liegt weit außerhalb von nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie ausgewiesenen Gebieten.

Besondere Anforderungen an den Grundwasserschutz bestehen infolge der Lage im zukünftigen Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes Kaltenkirchen.

## 4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 4.2.1 Bestandsaufnahme sowie Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

#### Mensch

Die Betrachtung des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit zielt vorrangig auf Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens ab. Diese werden in Zusammenhang mit den Daseinsgrundfunktionen gebracht (Wohnen, Arbeiten, Kommunikation, in Gemeinschaft leben, Bildung, Versorgung, Erholung). Zu berücksichtigen sind daher die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungsfunktion.

Die Beurteilung der maßgeblichen Umwelteinflüsse (Lärmeinwirkungen) ist in der schalltechnischen Untersuchung durch das Büro M+O IMMISSIONSSCHUTZ (2014, vgl. Anlage) vorgenommen worden. Darin wurden die Auswirkungen der Verkehrsprognose der geplanten Festsetzungen der 4. Änderung (= Gesamtprognose) gegenüber den Auswirkungen der Verkehrsprognose der rechtskräftigen 3. Änderung des B-Plans (= Nullprognose) aufgezeigt und bewertet.

Grundlage hierfür bildet wiederum die Verkehrstechnische Untersuchung (MASUCH + OLBRISCH, 2014, vgl. Anlage).

#### Ausgangssituation

##### 1. Wohnfunktion

Bei der Wohn- und Wohnumfeldfunktion zählen eine geringe Lärmbelastung und saubere Luft zu den wichtigsten Voraussetzungen, bezogen auf die bestimmenden Umwelt-

einflüsse.

- Lärm

Die Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft ergibt sich aus den Festsetzungen der Gebietsnutzungen in den angrenzenden B-Plänen: Aufgrund der überwiegenden Gewerbe-, Sondergebiets- und gemischten Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 33 beschränken sich die schützenswerten Nutzungen auf wenige, weiter entfernt liegende Immissionsorte in den Mischgebieten. In den Gewerbegebieten und gewerblich orientierten Sondergebieten der Nachbarschaft sind Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter etc. ausgeschlossen.

Vorbelastungen durch Lärmimmissionen bestehen bereits durch die aktuellen Nutzungen und Verkehre nicht nur aus dem Plangebiet der 3. Änderung des B-Plans 33, sondern durch die Verkehrslärmimmissionen der benachbarten Bundesautobahn, der L 320 (Kieler Straße) und der AKN-Trasse sowie die Gewerbelärmimmissionen aus vorhandenen Gewerbeflächen.

- Luft

Für die lufthygienische Situation bestehen die gleichen Betroffenheiten und Vorbelastungen wie beim Lärm.

## 2. Erholungsfunktion

Angesichts der fehlenden Ausstattung des Plangebiets mit Flächen oder Einrichtungen hat die Erholungsfunktion keine Relevanz.

## Auswirkungen

### 1. Wohn- und Wohnumfeldfunktion

- Lärm

In der Schalltechnischen Untersuchung wurden sowohl der Verkehrs- und Gewerbelärm auf das Plangebiet als auch die Verkehrslärmänderung in der Nachbarschaft des Plangebietes untersucht.

**Verkehrs- und Gewerbelärm auf das Plangebiet:** Betroffenheiten können für die bestehenden und die mit der Erweiterung der Verkaufsflächen einhergehenden zusätzlichen Büros/Aufenthaltsräume und ausnahmsweise zulässigen zweckgebundenen Wohnnutzungen entstehen, d.h. durch den B-Plan-induzierten Mehrverkehr auf den umliegenden Straßen und den zunehmenden Gewerbelärm im Sondergebiet selbst (Parkplatzverkehr, Anlieferverkehr). Angesichts der nur geringen Steigerung der Verkaufsflächen gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand nehmen diese nur einen geringen Umfang ein.

**Verkehrslärmänderung in der Nachbarschaft:** Aus der geplanten Erweiterung der Verkaufsflächen des Sondergebietes ergibt sich auf der Basis der vorhandenen Verkehre ein rechnerischer Zusatzverkehr von insgesamt 800 Kfz/Tag (einschließlich der Lieferverkehrsfahrten). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an zwei Immissionsorten (im Mischgebiet sowie im Bereich des geplanten Hotels im benachbarten Sondergebiet) zwar nicht eingehalten. Die

Änderung des Verkehrslärms durch die 4. Änderung des B-Plans 33 liegt mit 0,1 - 0,2 dB(A) aber deutlich unter 3 dB(A), die im Sinne des BauGB die Erheblichkeitsschwelle markieren.

Eine Überschreitung der Gesundheitsschwellen tritt in den ausgewiesenen Mischgebieten der benachbarten B-Pläne nicht ein, wohl aber im Randbereich des Gewerbegebietes des benachbarten B-Plans Nr. 75. Da hier aber bereits ohne den durch die 4. Änderung des B-Plans Nr. 33 induzierten Neuverkehr Immissionspegel in Höhe der Gesundheitsschwellen anliegen, ist dies nicht als erstmalige Auswirkung der Planänderung zu werten.

Der erweiterungsbedingte **Gewerbelärm** (Parkplatzgeräusche, Anliefervorgänge) hat für die **Nachbarschaft** infolge der Entfernung zur nächsten (Wohn)Bebauung keine Relevanz.

Die detaillierten Ergebnisse sind anhand der Schalltechnischen Untersuchung nachvollziehbar.

- Luft

Vor dem Hintergrund der in der Verkehrsprognose ermittelten Zusatzverkehre von ca. 800 Kfz/Tag, der bereits bestehenden hohen Tagesverkehrsbelastungen auf den Zufahrtsstraßen sowie der Vorbelastungen durch die Verkehre der BAB A7 und der AKN werden die durch die 4. B-Plan-Änderung induzierten zusätzlichen Luftschadstoffbelastungen als nicht erheblich eingestuft.

## 2. Erholungsfunktion

Auswirkungen auf die Erholungsfunktion sind nicht weiter zu betrachten.

## **Boden**

### **Ausgangssituation**

Die natürlichen Bodenfunktionen sind nutzungsbedingt im größten Teil des Änderungsbereichs deutlich überformt. Infolge der großflächigen Überbauungen und Versiegelungen sind die Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere sowie Bodenorganismen, die Filter- und Pufferfunktionen und das Regelungspotential für den Wasserkreislauf erheblich eingeschränkt, was als Vorbelastung zu werten ist. Lediglich auf den randlichen Maßnahmenflächen kann von weniger gestörten Bodenfunktionen ausgegangen werden.

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

### **Auswirkungen**

Vor dem Hintergrund des unveränderten baulichen Maßes der Nutzung (GRZ, überbaubare Flächen) kommt es nicht zu weitergehenden Überbauungen und Versiegelungen und somit nicht zu weiteren Eingriffen in das Schutzgut Boden. Die veränderten Verkaufsflächen und Sortimente haben keine Relevanz.

Die Anpassung der verringerten Maßnahmenflächen an der Nordostgrenze des Änderungsbereiches zugunsten von Bahnanlagen vollzieht lediglich die Ergebnisse der seit der 3. B-Plan-Änderung erfolgten Plangenehmigung zum AKN-Haltepunkt nach und ist nicht als Auswirkung der 4. Änderung zu werten. Die mit der Verbreiterung der Bahn-

anlagen verbundenen Eingriffe in den Boden wurden im genannten Planverfahren bilanziert und an anderer Stelle ausgeglichen.

## **Wasser**

### **Ausgangssituation**

Auch der Wasserhaushalt ist durch die aktuellen und zulässigen Nutzungen deutlich überformt. So ist die Bedeutung der Bodenschichten für die Grundwasserneubildung versiegelungsbedingt eingeschränkt. Der Oberflächenabfluss der zu entwässernden Flächen wird in das benachbarte Regenrückhaltebecken zwischen der AKN-Trasse und der Kieler Straße abgeleitet. Gleichzeitig übernehmen die bestehenden Versiegelungen Schutzfunktionen gegenüber dem Grundwasser im Hinblick auf nutzungsbedingte Verunreinigungen, z. B. aus dem Verkehr.

Oberflächengewässer sind mit Ausnahme des (nur zeitweise wasserführenden) Regenrückhaltebeckens innerhalb der Maßnahmenfläche am Südwestrand des Plangebiets nicht vorhanden.

Ein besonderer Schutzanspruch besteht jedoch durch die Lage des Plangebietes innerhalb des zukünftigen Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerkes Kaltenkirchen, d.h. beim Einbau von Boden und Recyclingmaterial gelten die Kriterien für Wasserschutzgebiete.

### **Auswirkungen**

Auch für das Schutzgut Wasser kommt es nicht zu versiegelungsbedingten Mehreingriffen. Die prognostizierten Mehrverkehre werden nicht zu qualitativen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes führen, da der Oberflächenabfluss der Stellplatzanlagen und der übrigen versiegelten Flächen unverändert dem vorhandenen Regenrückhaltebecken zugeführt wird. Auch bleibt die genehmigte Ableitungsmenge aus dem Plangebiet unverändert.

## **Klima**

### **Ausgangssituation**

Das örtliche Klima innerhalb des Änderungsbereichs des B-Plans ist durch die stark baulich geprägten Nutzungen und die äußerst geringe Vegetationsausstattung beeinflusst. Auf den bebauten Flächen herrschen grundsätzlich veränderte kleinklimatische Verhältnisse: höhere Tag- und Nacht-Temperaturen, geringere Luftfeuchtigkeit, verminderte Windgeschwindigkeit bei gleichzeitiger Wirbelbildung, erhöhte Luftbelastung durch Stäube und Verunreinigungen. Klimatisch ausgleichswirksame Strukturen (Frischlufthbildung, Luftfilterung, Kaltluftentstehung etc.) kommen nicht in nennenswertem Umfang vor, so dass die rechtswirksam als Sondergebiet festgesetzten und entsprechend genutzten Flächen als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen sind.

### **Auswirkungen**

Da sich der Anteil an unversiegelten Flächen nicht ändert, das Maß der baulichen Nutzung und die Vorgaben für die Stellplatzdurchgrünung beibehalten werden, sind für das Schutzgut Klima keine weitergehenden Auswirkungen zu erwarten.

Auch hier ist zu berücksichtigen, dass die zugunsten der Bahnflächen verringerten Maßnahmenflächen nicht durch die B-Plan-Änderung verursacht werden.

## **Luft**

### **Ausgangssituation**

Die lufthygienische Ausgangssituation wird im Änderungsbereich des Bauleitplans durch die bestehenden Sondergebietsnutzungen mit umfangreichen Stellplatzflächen sowie die Benachbarung zur BAB 7 geprägt. Infolgedessen überwiegen die Belastungsfaktoren die für das Schutzgut Luft ausgleichswirksamen Strukturen.

Aufgrund der hohen Versiegelungsraten und des nur sehr geringen Anteils an Grünstrukturen haben die insgesamt wenigen Gehölzbestände nur sehr kleinräumige Bedeutung für die Luftfilterung.

Bzgl. der maßgeblichen Schadstoffquellen wird auf das Schutzgut Mensch verwiesen.

### **Auswirkungen**

Die Betroffenheit des Schutzguts Luft ist in Abhängigkeit von den prognostizierten Mehrverkehren zu beurteilen. Vor dem Hintergrund der bestehenden Nutzungen (Autobahn und großflächiger Einzelhandel) und der im Gesamtzusammenhang nur geringen Mehrverkehre werden keine Mehrbelastungen von erheblichem Ausmaß angenommen.

## **Tiere und Pflanzen**

### **Ausgangssituation**

Der überwiegende Anteil der Flächen des Änderungsbereiches unterliegt einer Sondergebiets-Nutzung, ist überwiegend überbaut und versiegelt. Das Plangebiet weist keine Grünflächen, nur eine äußerst geringe Durchgrünung der Freiflächen, keine Dach- und keine Fassadenbegrünung auf und hat daher als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nur eine untergeordnete Bedeutung bzw. ist als lebensfeindlich einzustufen. Lediglich auf den randlichen Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes ist mit den festgesetzten und angelegten Strukturen ein gewisses Lebensraumpotenzial für Tiere und Pflanzen vorhanden, zudem im Verbund mit den benachbarten Waldflächen.

Insgesamt hat das Plangebiet somit eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung.

Angesichts der geringen bis fehlenden Ausstattung an Biotop- und Habitatstrukturen, der Lage an der vielbefahrenen Autobahn und der infolgedessen nutzungsbedingten Störungen ist für die Belange des Artenschutzes davon auszugehen, dass

- ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie von (nur) nach nationalem Recht streng oder besonders geschützten Pflanzenarten ausgeschlossen ist, da der überwiegende Teil der entsprechenden Arten selten und auf naturnahe, vergleichsweise anspruchsvolle Standorte angewiesen ist,
- Vorkommenspotentiale für streng geschützte Fledermausarten im Plangebiet wegen des Mangels an geeigneten Gehölz- und sonstigen Strukturen, des noch zu geringen Alters der Einzelbäume, fehlender Höhlen und Spalten etc. nicht gegeben sind (in den im Süden angrenzenden Waldflächen stehen zudem potentiell

weitaus geeignetere Quartiers- und Nahrungsangebote zur Verfügung),

- der Änderungsbereich für alle weiteren Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Habitats bzw. keinen geeigneten Lebensraum bietet und
- ein Vorkommen von Brutvogelarten sich aus den genannten Gründen auf der Fläche auf wenige ungefährdete, äußerst störungsunempfindliche und zumeist unspezialisierte Vogelarten der Siedlungsgebiete reduziert; geeignete Bruthabitats stellen lediglich die Parkplatzbäume als Nistplatz der Baumfrei- und Nischenbrüter sowie die Gehölze auf den Maßnahmenflächen für Gebüschbrüter dar.

### **Auswirkungen**

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt kommt es angesichts der unveränderten Flächenbilanzen nicht zu erheblichen Auswirkungen, weder anlage- noch betriebsbedingt.

Die Reduzierung eines Teils der Maßnahmenflächen am Nordostrand vollzieht lediglich die Plangenehmigung vom 09.12.2005 nach und stellt keine Auswirkung der 4. Änderung des B-Plans dar. Die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wurden seinerzeit durch externe Maßnahmen kompensiert.

Vor dem Hintergrund der geringen Habitatsignung des Plangebiets kann zudem ausgeschlossen werden, dass durch die Änderung des B-Plans artenschutzrechtliche Verbotsbestände im Sinne des § 44 (1) BNatSchG eintreten.

### **Landschaft**

#### **Ausgangssituation**

Das Landschafts- bzw. Ortsbild des Änderungsbereichs wird durch die gewerbliche Ausrichtung seiner Nutzungen, die großmaßstäblichen Gebäudekomplexe mit ca. 20 m Höhe, den alles überragenden Werbeflyon mit >50 m Höhe und die erheblichen Anteile an fließendem und ruhendem Verkehr bestimmt. Auf den überwiegenden Teilen des Plangebiets besteht eine hohe Versiegelungsrate mit geringer Durchgrünung und entsprechend fehlenden markanten landschaftlichen Strukturen. Der noch junge Baumbestand auf den Stellplatzflächen kann diese Funktionen noch nicht erfüllen. Lediglich die randlichen Maßnahmenflächen mit ihren Gehölzbeständen sind (nach einer weiteren Entwicklungsphase) bedeutsam für das Landschafts- und Ortsbild.

#### **Auswirkungen**

Im Hinblick auf die bereits zulässige und vollzogene Bebauung des Plangebiets und den weitgehend unveränderten Erhalt der einbindenden Maßnahmenflächen ist für das Schutzgut Landschaft keine erneute Betroffenheit durch die geänderten Festsetzungen zu den Verkaufsflächen und Sortimenten zu erwarten.

Auch führt die nachrichtlich übernommene Reduzierung der randlichen Maßnahmenfläche angrenzend zur Bahnanlage nicht zu einer relevanten Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes.



## **Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **Ausgangssituation**

Kulturgüter sind im Geltungsbereich der B-Plan-Änderung nicht vorhanden.

Als sonstige Sachgüter sind die vorhandenen Nutzungen mit ihrem baulichen Bestand zu berücksichtigen.

### **Auswirkungen**

Aufgrund des Fehlens von Kulturgütern kommt es auch nicht zu Betroffenheiten.

Die Sachgüter erfahren keine Einschränkungen, da sie in den Festsetzungen berücksichtigt werden.

## **Wechselwirkungen**

### **Ausgangssituation**

Wechselwirkungskomplexe mit Schutzgut übergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Plangebiet vor dem Hintergrund der bereits weitgehenden und intensiven baulichen Nutzungen nicht vorhanden.

### **Auswirkungen**

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist durch die 4. Änderung des B-Plans nicht zu erwarten.

### **4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die 4. Änderung des B-Plans Nr. 33 würden die bestehenden Nutzungen entsprechend der Zulässigkeit der rechtswirksamen 3. Änderung weitergeführt werden. Veränderungen der Verkaufsflächen und der Sortimente wären nicht möglich.

Die aktuellen Auswirkungen auf die Umweltbestandteile blieben unverändert. Da die Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung ohnehin gering sind, unterscheiden sich die Prognosen kaum.

### **4.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Änderung des B-Plans und in der Abwägung zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen betreffen aber auch die Lärmsituation für den Menschen.

## Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Auf der Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung werden im B-Plan entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz (Schutzgut Mensch) getroffen:

- Zum Schutz der Büronutzungen, der Aufenthaltsräume und der ausnahmsweise zulässigen zweckgebundenen Wohnnutzungen im Plangebiet selbst werden passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 festgesetzt, die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind. Damit wird dem auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärm Rechnung getragen.
- Für den Verkehrslärm in der Nachbarschaft des Plangebietes entsteht kein Festsetzungsbedarf für die 4. Änderung des B-Plans 33, da die Überschreitungen der Gesundheitsschwellen bereits ohne den Neuverkehr der 4. Änderung anliegen. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind stattdessen in den in Aufstellung befindlichen benachbarten B-Plänen zu treffen bzw. es ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren hinreichender passiver Schallschutz nachzuweisen.

Für das Schutzgut Wasser sind die Anforderungen des zukünftigen Trinkwasserschutzgebietes zu berücksichtigen, d.h. beim Einbau von Boden- und Recyclingmaterialien gelten die Kriterien für Wasserschutzgebiete. Angesichts der bereits weitgehenden Überbauung des Plangebietes hat diese Vermeidungs- und Schutzmaßnahme für die 4. Änderung des B-Plans nur eine geringe Relevanz.

## Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund des bereits vollflächig baulich genutzten Plangebietes und des in der 4. Änderung unveränderten Maßes der baulichen Nutzung entstehen durch die Planänderung keine weiteren Eingriffe in den Bodenhaushalt und in Biotope (Baumbestand und Maßnahmenflächen) und insofern kein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf. Die infolge des 2005 durchgeführten Plangenehmigungsverfahrens der AKN reduzierten Maßnahmenflächen zugunsten der Bahnanlagen wurden bereits bilanziert und ausgeglichen.

Aus Artenschutzgesichtspunkten werden ebenfalls keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### 4.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich um die Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes handelt, ergeben sich keine **Standortalternativen**.

Auch im Hinblick auf das **Vorhaben** sind wegen des fortgeschrittenen Realisierungsstandes keine alternativen Planungsmöglichkeiten denkbar.

## 4.3 Zusätzliche Angaben

### 4.3.1 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ. Als Beurteilungsgrundlage für die Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation und der Auswirkungen wurden verschiedene Unterlagen und Fachgutachten herangezogen:

- 3. Änderung des B-Plans Nr. 33 (2004)
- Plangenehmigung für den Neubau des Haltepunktes Dodenhof der AKN AG vom 9.12.2005
- Verkehrstechnische Untersuchung, Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Dezember 2014
- Schalltechnische Untersuchung, M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Dezember 2014

Für die Beurteilung der Lärmsituation im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (sowie in Wechselwirkung auch für das Schutzgut Luft) wurden spezifische *Schalltechnische Untersuchungen* durchgeführt, in der die Auswirkungen der geplanten Festsetzungen (Gesamtprognose) gegenüber der Nullprognose aufgezeigt und bewertet wurden. Darin wurden jeweils alle aktuell geltenden Gesetze, Verwaltungsvorschriften, Richtlinien und Regelvorschriften sowie alle verfügbaren projektbezogenen Quellen und Unterlagen berücksichtigt.

Als Grundlage für die Prognosen zu den Lärmbelastungen wurde eine *Verkehrstechnische Untersuchung* erstellt, welche die vorliegende Datenbasis durch eine Verkehrszählung auf den maßgeblichen Knotenpunkten aktualisierte und die durchschnittlichen Tagesverkehrsbelastungen ermittelte. Bei den Prognoseverkehrsbelastungen wurden die allgemeine Verkehrsentwicklung (10 % Verkehrszuwachs bis zum Prognosehorizont 2025/30), die Verkehrserzeugung der 4. Änderung des B-Plans (infolge der Erweiterung der Verkaufsflächen), die Neuverkehre aus den angrenzenden gewerblichen Entwicklungsflächen sowie die Verteilung der Neuverkehre an den Knotenpunkten berücksichtigt. Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte und die Grundlage für die Lärmprognosen erfolgten also für die Gesamtprognosespitzenstunde unter Berücksichtigung aller im Umfeld angestrebten Entwicklungen und nicht separat ausschließlich für die aus der 4. Änderung des B-Plans Nr. 33 zu erwartenden Neuverkehre.

Eine ausführliche Darstellung der Methodik ist in den Fachgutachten Verkehr und Lärm jeweils enthalten.

Für die Aussagen zum Schutzgut Pflanzen und Tiere wurden eine Geländebegehung durchgeführt und die Festsetzungen des geltenden B-Plans sowie der Plangenehmigung zur AKN-Bahntrasse ausgewertet. Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange gemäß BNatSchG wurden anhand der Habitatausstattung das (potenzielle) Vorkommen streng und besonders geschützter Arten gemäß BNatSchG abgeschätzt und Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG abgeprüft.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen bestanden nicht.

### **4.3.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Um frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und ggf. Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können, sind geeignete Maßnahmen zur Überwachung zu benennen.

Aus der Sicht der getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen ist für die vorliegende Änderung des Bauleitplans nicht davon auszugehen, dass sich die Auswirkungen nach Realisierung des Vorhabens anders darstellen oder unvorhergesehene Auswirkungen für einzelne Schutzgüter eintreten, zumal die Beurteilungsgrundlagen dem Stand der Technik entsprechen und insbesondere die Ansätze zum Verkehrslärm auf der sicheren Seite liegen. Eine Überschreitung der im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ermittelten Beurteilungspegel ist mit einiger Sicherheit nicht zu erwarten.

Infolgedessen ergibt sich keine Notwendigkeit besonderer Überwachungsmaßnahmen.

Die notwendigen Regelungen und Nachweise der Zulässigkeit im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren, z.B. Einhaltung der Anforderungen an den passiven Schallschutz, sind davon unberührt.

## **4.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der 4. Änderung des B-Plans Nr. 33 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vergrößerung der Verkaufsflächen des Sondergebietes und Erweiterungen des Sortiments geschaffen. Zudem wird die seit der 3. Änderung des B-Plans vollzogene Plangenehmigung für den Ausbau der Bahnanlage zulasten des Sondergebietes und der randlichen Maßnahmenflächen nachrichtlich übernommen.

Gegenwärtig wird annähernd der gesamte Änderungsbereich von Gebäuden und Stellplätzen eingenommen und ist durch hohe bauliche Ausnutzung und hohe Versiegelungsgrade gekennzeichnet. Lediglich in den Randbereichen sind vegetationsgeprägte Flächen (Maßnahmenflächen des Naturschutzes) vorhanden.

Die Nutzungen entsprechen den geltenden Festsetzungen der 3. Änderung des B-Plans.

Die Umweltauswirkungen wurden unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen, planungsrechtlichen Zulässigkeiten und Vorbelastungen des Plangebiets beurteilt. Infolgedessen ist der überwiegende Teil der Umweltschutzgüter nicht betroffen, da keine weitergehende oder erstmalige Bebauung von Flächen erfolgt und die Veränderung der Maßnahmenfläche bereits bilanziert wurde.

Die maßgeblichen verkehrs- und nutzungsbedingten Auswirkungen auf den Menschen, d.h. Lärmimmissionen, sind gutachterlich beurteilt worden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die planungsrechtlichen Festsetzungen der 4. Änderung des B-Plans Nr. 33 sowohl für den Verkehrs- und Gewerbelärm auf das Plangebiet als auch für den Verkehrslärm in der Nachbarschaft keine beurteilungsrelevanten Veränderungen zu erwarten sind. Die schutzbedürftigen Nutzungen (Aufenthaltsräume, Büronutzungen und ausnahmsweise zulässige Wohn- und Schlafräume) sind durch passive Schallschutzmaßnahmen ausreichend zu schützen. Für die schutzbedürftigsten Nutzungen (Mischgebiet) in der Nachbarschaft ergeben sich bedingt durch die Mehrverkehre der erweiterten Verkaufsflächen im Plangebiet Überschreitungen der

Immissionsgrenzwerte in unerheblichem (und nicht wahrnehmbarem) Maß. Die im benachbarten Gewerbegebiet vereinzelt auftretenden Überschreitungen der Gesundheitsschwellen treten nicht erst durch die 4. Plan-Änderung auf, sondern bereits im Istzustand und sind ohnehin durch passiven Schallschutz in den betroffenen Baugenehmigungsverfahren zu mindern.

Entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz werden getroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen Auswirkungen beziehen sich daher nur auf die o.g. Lärmschutzfestsetzungen.

Da die zukünftig zulässige erweiterte Nutzung sich auf die Verkaufsflächen und Sortimente beschränkt, nicht aber weitere bauliche Nutzungen zu Lasten von Freiflächen ermöglicht, entsteht kein naturschutzrechtlicher und artenschutzrechtlicher Kompensationsbedarf.

Aufgrund der spezifischen Erweiterungssituation ergeben sich keine alternativen Planungsmöglichkeiten.

Die Notwendigkeit besonderer Überwachungsmaßnahmen im Hinblick auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ist nicht gegeben, da die wesentlichen Auswirkungen gutachterlich untersucht wurden und diese Untersuchungen mit Annahmen auf der sicheren Seite bzw. nach aktuellem Stand der Technik durchgeführt wurden.

## **5 Kosten**

Die Kosten für die Erschließung werden durch den Vorhabenträger finanziert.

---

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

Kaltenkirchen, den .....

.....

(Der Bürgermeister)