



## 5. Änderung des Bebauungsplans

# 35

### Stadt Kaltenkirchen

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35  
- Ohland -

für den Bereich nördlich des Kisdorfer Weges, westlich der Straße Graff und  
südlich der Kleingartenanlage „Schöne Aussicht“

Endgültige Planfassung

26.02.2014

Evers & Küssner | Stadtplaner  
Christian Evers & Ulf Küssner GbR  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg  
Fon 040-25776737-0  
Fax 040-25776737-9

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Planerarbeitung, Untersuchungen	3
1.3	Plangeltungsbereich	3
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	4
3.1.2	Regionalplan für den Planungsraum I 1998	6
3.1.3	Flächennutzungsplan 1999	7
3.1.4	Landschaftsplan 2004	7
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	7
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	7
3.2.2	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete	8
3.2.3	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope	8
3.2.4	Waldabstand	8
<b>4</b>	<b>Angaben zur Lage und zum Bestand</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen</b>	<b>9</b>
5.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept	9
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	15
5.1.4	Gestaltung	16
5.2	Verkehr	16
5.3	Ver- und Entsorgung	18
5.3.1	Wasserversorgung	18
5.3.2	Abwasserbeseitigung	18
5.3.3	Oberflächenentwässerung	18
5.3.4	Stromversorgung	19
5.3.5	Wärmeversorgung	19
5.3.6	Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung	19
5.3.7	Brandschutz	19
5.3.8	Telekommunikation	19
5.4	Immissionsschutz, Altlasten	19
5.4.1	Immissionsschutz	19
5.4.2	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel	19
5.5	Grünordnung	20

5.5.1	Anpflanz- und Erhaltungsgebote, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	20
5.5.2	Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt.....	21
<b>6</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>23</b>
<b>6.1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>23</b>
6.1.1	Datengrundlagen.....	23
6.1.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	23
6.1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan .....	23
<b>6.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>24</b>
6.2.1	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung und Darstellung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung .....	24
6.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes .....	28
6.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen .....	28
6.2.4	Prüfung anderweitiger Standort- und Projektalternativen .....	29
<b>6.3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>29</b>
6.3.1	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	29
6.3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	29
<b>7</b>	<b>Änderung bestehender Pläne .....</b>	<b>29</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>30</b>
<b>8.1</b>	<b>Flächenangaben .....</b>	<b>30</b>
<b>8.2</b>	<b>Kostenangaben .....</b>	<b>30</b>

Anhang

Anlagen:

- Stellungnahme zur Festlegung einzelhändlerischer Nutzungen der Stadt Kaltenkirchen zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“, erarbeitet durch die GfK GeoMarketing, Bruchsal/Hamburg, Juni 2013
- Verträglichkeitsgutachten zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“, Kaltenkirchen, erarbeitet durch die GfK GeoMarketing, Bruchsal/Hamburg, 12. Februar 2014
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“ durch das Büro Landschaftsplanung Dirk Matzen, Schenefeld, in Bearbeitung Oktober 2013
- Konzept LSA-Knotenpunkt Kisdorfer Weg, erarbeitet durch das Büro ARGUS, Hamburg, September 2013
- Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, erarbeitet durch die IBG Ingenieurgesellschaft GmbH, Kiel, September 2013
- Fachtechnischer Beitrag Wasserwirtschaft, erarbeitet durch die Ingenieurgesellschaft Steinburg mbH, Kaltenkirchen, Oktober 2013
- Historische Erkundung von altlastenverdächtigen Flächen in der Stadt Kaltenkirchen, Darstellung des Einzelstandortes: Kisdorfer Weg 13, erarbeitet durch den Diplom Geologe Ingo Ratajczak, Juni 2002

## 1 Grundlagen

---

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 21.05.2013 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“ gefasst.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

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

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage ergänzt durch weitere topographische Einmessungen des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Patzelt, Norderstedt, im Maßstab 1:1.000.

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 35 „Ohland“ (1991), welcher in Teilbereichen bereits viermal geändert wurde. Nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ohland“ überlagert diese die bisher geltenden Festsetzungen für den Geltungsbereich.

### 1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen

Mit der Ausarbeitung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 wurde das Büro Evers & Küssner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Als fachplanerische Grundlage für die Erarbeitung der Bebauungsänderung wurden folgende Fachbeiträge bzw. Untersuchungen herangezogen:

- Stellungnahme zur Festlegung einzelhändlerischer Nutzungen der Stadt Kaltenkirchen zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“, erarbeitet durch die GfK GeoMarketing, Bruchsal/Hamburg, Juni 2013
- Verträglichkeitsgutachten zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“, Kaltenkirchen, erarbeitet durch die GfK GeoMarketing, Bruchsal/Hamburg, 12. Februar 2014
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“, erarbeitet durch das Büro Landschaftsplanung Dirk Matzen, Schenefeld, in Bearbeitung Oktober 2013
- Konzept LSA-Knotenpunkt Kisdorfer Weg, erarbeitet durch das Büro ARGUS, Hamburg, September 2013
- Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, erarbeitet durch die IBG Ingenieurgesellschaft GmbH, Kiel, September 2013
- Fachtechnischer Beitrag Wasserwirtschaft, erarbeitet durch die Ingenieurgesellschaft Steinburg mbH, Kaltenkirchen, Oktober 2013
- Historische Erkundung von altlastenverdächtigen Flächen in der Stadt Kaltenkirchen, Darstellung des Einzelstandortes: Kisdorfer Weg 13, erarbeitet durch den Diplom Geologe Ingo Ratajczak, Juni 2002

### 1.3 Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“ schließt südöstlich an den Siedlungskörper von Kaltenkirchen an und umfasst eine Fläche von ca. 9,7 ha. Er wird im Süden durch den Kisdorfer Weg, im Norden durch eine Kleingarten- und Parkanlage, im Osten durch die Straße Graff und die Grenze zur Nachbargemeinde Oersdorf und im Südosten und Westen durch gewerbliche Nutzungen begrenzt.

## 2 Anlass der Planung

---

Die Stadt Kaltenkirchen beabsichtigt im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35, den Einzelhandelsstandort „Ohland“ nach Umzug des derzeit dort angesiedelten GLOBUS-Baumarktes an die Kieler Straße zu revitalisieren sowie angebotsseitig und auch städtebaulich weiterzuentwickeln.

Zur städtebaulichen Neuordnung des heute dort vorhandenen Fachmarktzentnums sollen Teile der Gebäudesubstanz abgerissen und durch Neubauten an geeigneter Stelle ersetzt werden. Des Weiteren

sieht die Planung vor, bestehende Marktgebäude entsprechend den heutigen Kundenanforderungen zu erweitern bzw. umzustrukturieren, um damit die Wettbewerbsfähigkeit zu erhöhen und Arbeitsplätze nachhaltig zu sichern bzw. auszubauen.

Der Plangeltungsbereich dient gemäß bestehendem Bebauungsplan bereits heute mit Fachmarktzentrum und benachbartem SB-Warenhaus als bedeutender Einzelhandelsstandort in der Stadt Kaltenkirchen. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ohland“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der städtebaulichen Konzeption eines Einkaufszentrums mit zum Teil großflächigen Einzelhandelseinrichtungen und ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen geschaffen werden. Gleichzeitig gilt es, die Sortimentsfestsetzungen unter Beachtung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Kaltenkirchen auf die vorgesehene Planung abzustimmen.

Wesentliche Ziele der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 sind:

- Städtebauliche Neuordnung des Sondergebietes zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Kaltenkirchen
- Festsetzung von Sortimenten und Verkaufsflächen im Hinblick auf den Schutz der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Einkaufszentrums Ohland-Park durch Erweiterung bzw. Modernisierung des bestehenden Fachmarkt-zentrums sowie durch Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums um die Fläche des benachbarten, bisher räumlich getrennt agierenden Getränkemarktes.
- Ausbildung bzw. Sicherung einer gestalterisch ansprechenden Standortqualität.
- Sicherung der verkehrlichen Erreichbarkeit des Einkaufszentrums Ohland-Park über einen neuen LSA-Knotenpunkt im Kisdorfer Weg und einer möglichst weitgehend getrennten Abwicklung von Individual- und Lieferverkehr auf der Fläche des Einkaufszentrums Ohland-Park für eine störungsfreie Erschließung der Einzelhandelsbereiche.

### 3 Planerische Rahmenbedingungen

---

#### 3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

##### 3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Die Stadt Kaltenkirchen wird im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010) als Mittelzentrum und äußerer Siedlungsachsenschwerpunkt im Ordnungsraum der Stadt Hamburg dargestellt. Außerdem liegt Kaltenkirchen auf der im LEP festgelegten Landesentwicklungsachse, die von Hamburg entlang der Bundesautobahn 7 / Bundesautobahn 215 über Neumünster Richtung Kiel beziehungsweise Richtung Flensburg und Süddänemark führt.

In Bezug auf den Einzelhandel nennt der Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) mehrere raumordnerische Ziele, die für die vorgesehene Nutzung „Einkaufszentrum“ von Bedeutung sind.

Im Folgenden werden die relevanten einzelhandelsbezogenen landesplanerischen Ziele des LEP 2010 dargelegt und ihre Beachtung im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“ erläutert.

#### 1. Zentralitätsgebot

*„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen (Zentralitätsgebot). ...“<sup>1</sup>*

Die Stadt Kaltenkirchen ist als Mittelzentrum und damit als zentraler Ort eingestuft. Dem Zentralitätsgebot wird somit entsprochen.

#### 2. Beeinträchtungsverbot

*„Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der*

---

<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010: S. 53, Kapitel 2.8 Einzelhandel, Absatz 3

*Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).<sup>2</sup>*

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen bzw. der Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches liegt dann vor, wenn eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von flächendeckenden Geschäftsaufgaben in zentralen Versorgungsbereichen befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist oder die Zentrenstruktur der Nachbargemeinde nachteilig verändert wird.

Das im Zusammenhang zur Bebauungsplanänderung erstellte Verträglichkeitsgutachten<sup>3</sup> zu den Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsbetriebe auf die bestehende Einzelhandelstruktur der Stadt Kaltenkirchen und der Nachbarstädte im Einzugsgebiet, vor allem Henstedt-Ulzburgs, verdeutlicht, dass der Einzelhandelsstandort „Ohland-Center“ trotz deutlicher baulicher Mängel des Fachmarktzentrum eine hohe Versorgungsbedeutung besitzt und noch vor der Kaltenkirchener Innenstadt als zweitwichtigster Einzelhandelsstandort (nach Dodenhof) zu nennen ist. Aufgrund des bestehenden Baurechts sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von maximal 23.800 m<sup>2</sup> zulässig. Aufgrund dieser Festsetzung ist nach den Feststellungen der Auswirkungsanalyse bis ins Jahr 2010 im Ohland-Center eine Verkaufsfläche von über 18.000 m<sup>2</sup> betrieben worden<sup>4</sup>, so dass die im Rahmen der 5. Änderung festgesetzte Maximal-Verkaufsfläche von 18.000 m<sup>2</sup> gegenüber dem bestehenden Planungsrecht keine Ausweitung der zulässigen Verkaufsfläche bedeutet. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren ist demnach nicht zu erwarten. Gleiches gilt für benachbarte zentrale Orte, bei denen mit noch geringeren Auswirkungen zu rechnen ist.

In Hinblick auf eine eventuelle Beeinträchtigung des Einzelhandels in der Innenstadt von Kaltenkirchen wird in der Stellungnahme zudem dargestellt, dass der Standort „Ohland-Center“ sein Angebotsschwerpunkt auf größere Fachmärkte legt, was auch anhand des derzeitigen Planungsrechts des Bebauungsplanes Nr. 35, einschließlich der bisher erfolgten Bebauungsplanänderungen, deutlich wird. Diese Fachmärkte können sich in der nachgefragten Verkaufsflächengröße aufgrund begrenzter Flächenpotenziale in der Innenstadt nicht ansiedeln, weshalb der Bereich „Ohland“ als Ergänzungsstandort zur Kaltenkirchener Innenstadt fungiert. In der Innenstadt selbst wird vielmehr die Ansiedlung durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe verfolgt. Zum Schutz dieser kleineren Anbieter wird zudem der Empfehlung der Stellungnahme gefolgt, die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente in den Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten mittels Festsetzung zu begrenzen. Eine Beeinträchtigung des Einzelhandels in der Innenstadt ist damit nicht anzunehmen.

### 3. Kongruenzgebot

*„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- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein (Kongruenzgebot). Dementsprechend vorbehalten sind (...) Mittelzentren - mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 10.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (zum Beispiel Fachmarktzentren) mit bis zu 15.000 Quadratmetern Gesamtverkaufsfläche je Standort, (...)“<sup>5</sup>*

Die Stadt Kaltenkirchen hat die Funktion eines Mittelzentrums mit einem Einwohnerpotenzial von rund 70.000 Einwohner/innen im Mittelbereich. In Bezug auf die Art der Einzelhandelseinrichtungen wird mit den am Standort „Ohland-Center“ beabsichtigten Sortimenten dem Ziel entsprochen, der Stadt Kaltenkirchen entsprechend ihrer Bedeutung Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen,

---

<sup>2</sup> Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010: S. 53, Kapitel 2.8 Einzelhandel, Absatz 4

<sup>3</sup> Verträglichkeitsgutachten, erarbeitet durch die GfK GeoMarketing, Bruchsal/Hamburg, 12. Februar 2014

<sup>4</sup> Verträglichkeitsgutachten, erarbeitet durch die GfK GeoMarketing, Bruchsal/Hamburg, 12. Februar 2014, S. 3, 5. Absatz

<sup>5</sup> Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010: S. 53, Kapitel 2.8 Einzelhandel, Absatz 5

längerfristigen Bedarf zuzuordnen. In Bezug auf den Umfang ist eine differenzierte Betrachtung erforderlich. Gemäß der Begründung des LEP 2010 zum Kongruenzgebot handelt es sich bei den Flächen Grenzen (hier 15.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche für Einzelhandelsagglomerationen/ Fachmarktzentren) „... um Schwellenwerte als Maßstab für die raumordnerische Beurteilung von Planungen oder Vorhaben im Verhältnis der Zentralen Orte zueinander, die in begründeten Fällen über- oder auch unterschritten werden können.“<sup>6</sup>

Die Stadt Kaltenkirchen hat die Absicht, im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 die bestehenden Sondergebiete „Fachmarktzentrum“ und Einkaufszentrum“ zu einem Sondergebiet „Einkaufszentrum“ zu verbinden ohne die bereits nach geltendem Planungsrecht mögliche Verkaufsfläche von etwa 18.000 m<sup>2</sup> (im geltenden Bebauungsplan mit einer Geschossfläche von 23.800 m<sup>2</sup> festgesetzt) zu erhöhen. Der Standort soll insbesondere der Ansiedlung bzw. Bestandssicherung von größeren Fachmärkten dienen, die aufgrund des wachsenden Flächenbedarfs für eine ansprechende Warenpräsentation im Sinne der Kundenzufriedenheit nicht auf innenstadtnahe Einzelhandelsflächen ausweichen können. Vielmehr bildet das „Ohland-Center“ aktuell einen Ergänzungsstandort zur Kaltenkirchener Innenstadt, der durch die Bebauungsplanänderung städtebaulich neu geordnet wird, um ihn auch langfristig als Versorgungsstandort (zukünftig Ohland-Park) zu sichern. Die damit einhergehende Überschreitung des genannten Schwellenwertes für Einzelhandelsagglomerationen kann damit relativiert werden, dass es sich um einen funktionierenden Versorgungsstandort handelt, der lediglich in Kubatur und Sortimentsstruktur an die aktuellen Einzelhandelsansprüche angepasst wird. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“ nicht dem Kongruenzgebot widerspricht.

#### 4. Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot, Städtebauliches Integrationsgebot

*„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot). 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).“<sup>7</sup>*

Aufgrund der beabsichtigten Sortimentsstruktur für das „Einkaufszentrum Ohland-Park“ sind das siedlungsstrukturelle sowie das städtebauliche Integrationsgebot zu beachten. Der Planänderungsbereich befindet sich gemäß Regionalplan am südöstlichen Rand des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Stadt Kaltenkirchen. Weiterhin handelt es sich um einen bestehenden, funktionierenden Einzelhandelsstandort in integrierter Lage, etwa 900 m südöstlich des Stadtzentrums von Kaltenkirchen. Es besteht eine gute Anbindung an Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs. Die Ziele des LEP 2010 gelten als erfüllt.

#### 5. Anteil zentrenrelevanter Randsortimente in großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

*„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes zulässig. Dabei sind regelmäßig nicht mehr als 10 Prozent der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig.“<sup>8</sup>*

Gemäß textlicher Festsetzung sind im Sondergebiet „Einkaufszentrum Ohland-Park“ neben Einzelhandelsbetrieben für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auch Einzelhandelsbetriebe für nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig. Die zulässigen maximalen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente werden für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf 10 % ihrer Verkaufsfläche beschränkt, so dass dem genannten raumordnerischen Ziel entsprochen wird.

### **3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I 1998**

Die Stadt Kaltenkirchen liegt innerhalb des Geltungsrahmens des Regionalplanes für den Planungs-

<sup>6</sup> Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010: S. 57, Kapitel 2.8 Einzelhandel, Begründung zu Absatz 5

<sup>7</sup> Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010: S. 54, Kapitel 2.8 Einzelhandel, Absatz 6

<sup>8</sup> Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010: S. 55, Kapitel 2.8 Einzelhandel, Absatz 7

raum I – Schleswig-Holstein Süd, von 1998. Der Regionalplan weist die Stadt Kaltenkirchen neben der Achsenzugehörigkeit zu besonderen Siedlungsräumen als Mittelzentrum aus. Der unmittelbare Planbereich befindet sich am südöstlichen Rand des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes.

### **3.1.3 Flächennutzungsplan 1999**

Der Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Kaltenkirchen (Kreis Segeberg) stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung überwiegend als Sondergebiet Einkaufszentrum dar. Der südöstliche Rand des Plangebietes wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Der im Flächennutzungsplan dargestellten Parkanlage wird durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Rechnung getragen.

In der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet werden im Norden weitere Grünflächen dargestellt, im Süden schließen Flächen für ein Industriegebiet sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baumarkt an. Im Weiteren wird der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 im Westen und Osten durch gewerbliche Bauflächen begrenzt. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.1.4 Landschaftsplan 2004**

Der Landschaftsplan (2004) der Stadt Kaltenkirchen stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im Entwicklungskonzept als Sondergebiet dar. Im Westen, Norden und Süden sind Knicks erfasst worden, die zu erhalten und zu entwickeln sind. Im nördlichsten Teil des Plangebiets ist die Grenze eines geplanten Trinkwasserschutzgebiets gekennzeichnet.

## **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Für den Planänderungsbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 35 „Ohland“ (1991). Dieser Bebauungsplan schafft die Grundlage für ein Sondergebiet unmittelbar am Kisdorfer Weg im Südosten der Stadt Kaltenkirchen. Der Bebauungsplan wurde in Teilbereichen bereits viermal geändert. Für den Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung gelten bisher die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 35:

- Sondergebiet 2 „Fachmarktzentrum“ mit einer maximalen Geschossfläche von 18.400 m<sup>2</sup>,
- Sondergebiet 3 „Tankstelle“ mit einer maximalen Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> in eingeschossiger, offener Bauweise,
- Sondergebiet 4 „Einkaufszentrum“ mit einer maximalen Geschossfläche von 5.400 m<sup>2</sup>.

In den Sondergebieten 2 und 4 wird die Höhe baulicher Anlagen über Gelände mit einer maximalen Wandhöhe von 9 m bestimmt. Weiterhin ist für beide Teilbereiche eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Das Sondergebiet 2 „Fachmarktzentrum“ ist beschränkt auf folgende Sortimentsgruppen:

- Bekleidung und Mode
- Technik
- Möbel und Einrichtungsbedarf
- Sport, Freizeit, Spielwaren
- Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt (ohne Baustoffe auf freiem Gelände)

Im Sondergebiet 4 „Einkaufszentrum“ sind Fachmärkte unzulässig. Es ist beschränkt auf die Sortimentsgruppen Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs.

Die in den Sondergebieten 2 und 4 zulässigen Sortimentsgruppen können in untergeordneter Größe durch Zubehörunutzungen (kleine Bankfiliale, Gastronomie) ergänzt werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ohland“ (1993) betrifft das Sondergebiet 2 „Fachmarktzentrum“ und beinhaltet die Ergänzung der vorhandenen Sortimentsgruppen um die Sortimente Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs, die eine Geschossfläche von maximal 1.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten dürfen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ohland“, (1994) umfasst zwei Teilbereiche innerhalb des Sondergebiets 2 „Fachmarktzentrum“. Ziel der Änderung ist die Untergliederung der beiden Teilbereiche. Dabei soll die Geschossfläche in Teilbereich 1 (Fachmarktfläche 1) mindestens 400 m<sup>2</sup>, in der

Teilfläche 2 (Fachmarktfläche 4) mindestens 250 m<sup>2</sup> betragen. Für die Bereiche wird zudem das Sortiment Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt ausgeschlossen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ohland“ (1997) umfasst einen Teilbereich im Nordosten des Ursprungsbebauungsplanes und ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches der 5. Änderung. Im Zuge der 3. Änderung wird der Teilbereich als Sondergebiet „Kfz-Waschanlage“ festgesetzt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ohland“ (1998) betrifft den Bereich, in dem die Sondergebiete 3 „Tankstelle“ und 4 „Einkaufszentrum“ aneinander grenzen. Im Zuge der 4. Änderung wird dieser Teilbereich als Sondergebiet „Kfz-Waschanlage“ mit einer maximalen Grundfläche von 500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Baukörperhöhe wird durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe auf 5 m beschränkt.

### 3.2.2 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete.

### 3.2.3 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß BNatSchG besteht für das Plangebiet nicht. Landschaftsschutz ist mittel- und unmittelbar nicht betroffen. Die im Osten und Westen des Planänderungsbereiches vorhandenen Knicks sind gem. § 21 LNatSchG geschützt.

Im gesamten Stadtgebiet von Kaltenkirchen gilt zum Schutz des Baumbestandes eine Baumschutzsatzung.

### 3.2.4 Waldabstand

Im Südosten grenzt das Plangebiet unmittelbar an Wald an. Gemäß § 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung vom 5.12.2004 (GVOBl. S. 461), zuletzt geändert am 13. Juli 2011 (GVOBl. S. 225) ist es, zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen.

## 4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Die Stadt Kaltenkirchen liegt im Südwesten des Kreises Segeberg in Schleswig-Holstein. Sie bildet außerdem den nördlichsten Endpunkt des Siedlungsachsenraumes, der sich im Weiteren zwischen den Städten Henstedt-Ulzburg, Norderstedt-Garstedt und Quickborn aufspannt.

Das etwa 9,7 ha große Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Stadt Kaltenkirchen, unmittelbar nördlich des Kisdorfer Wegs in verkehrsgünstiger Lage. Die direkte Nachbarschaft wird im Norden durch eine kleine Parkanlage mit angrenzendem Kleingartenbereich sowie durch einen Gewerbebetrieb (Waschstraße) gebildet. Der Osten wird geprägt durch den Weg Graff und daran anschließend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und mehrere Einfamilienhausgrundstücke. Mit Ausnahme einer im Südosten vorhandenen Gehölzfläche besteht die sonstige Nachbarschaft im Süden aus Gewerbe- und Industriebetrieben sowie einem Baumarkt. Im Westen sind Verwaltungsgebäude und daran anschließend weitere Wohnbaugrundstücke vorhanden.

Der Planänderungsbereich wird über den Kisdorfer Weg erschlossen, welcher über die L 320 (Hamburger Straße) und die L 326 (Kisdorfer Feld) an die Bundesautobahn (A7), Anschlussstelle Henstedt-Ulzburg / Kaltenkirchen Süd überregional angebunden ist.

Das Plangebiet selbst setzt sich aus mehreren Flurstücken zusammen. Die Flurstücke 19/41, 19/29 und 47/9, welche bereits einer Einzelhandelsnutzung dienen, bilden gemeinsam den Hauptbestandteil des Änderungsbereiches. Derzeit befinden sich auf diesen Flächen mehrere Einzelhandelsbetriebe einschließlich Lager- und Büroflächen, darunter der im Westen gelegene Bau- und Gartenfachmarkt Globus, der im Zuge einer Modernisierung an den nordwestlichen Stadtrand verlagert werden wird, sowie ein Familia SB-Warenhaus, ein Lebensmitteldiscounter (Aldi) und ein Angelsportgeschäft, die am Standort verbleiben sollen. Im Weiteren werden die Flurstücke durch gewerbliche Nutzungen (Autowaschanlage, Tankstelle) sowie einen großen Anteil an versiegelten Flächen für Stellplätze, Fahrgassen, Zu- und Abfahrten sowie Umfahrten für die Anlieferung geprägt. Einzig in den Randbereichen der

Flurstücke, in erster Linie im Norden und Süden, werden sie durch Rasenflächen gekennzeichnet. Entlang der östlichen und westlichen Plangebietsgrenzen sowie entlang des Kisdorfer Wegs sind einzelne Baum- und Gehölzbestände vorzufinden. Im Süden wird das Plangebiet durch das Straßenflurstück 17/11 (Kisdorfer Weg) abgeschlossen.

## 5 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

---

### 5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ohland“ beabsichtigt die Stadt Kaltenkirchen, den bestehenden Einzelhandelsstandort „Ohland-Center“ städtebaulich neu zu ordnen und hinsichtlich der zulässigen Nutzungsstruktur zu konkretisieren. Geplant ist, Teile des Fachmarktzentrums abzureißen und durch Neubauten zu ergänzen sowie Bestandsgebäude umzustrukturieren bzw. zu erweitern. Das Nutzungskonzept sieht die Unterbringung teils großflächiger Einzelhandelseinrichtungen und ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen vor. Insgesamt ist eine maximale Verkaufsfläche von 18.000 m<sup>2</sup> zulässig, davon dürfen maximal 13.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Kaltenkirchener Sortimentsliste entfallen.

Das gesamte Plangebiet wird vom Kisdorfer Weg erschlossen, der im Sinne einer besseren Verkehrsabwicklung des Kunden- und Anlieferverkehrs durch einen neuen LSA-Knotenpunkt ergänzt werden soll.

Mit Verlagerung des Bau- und Gartenfachmarkts Globus an den neuen Standort in der Kieler Straße wird das Bestandsgebäude im Westen des Plangebietes leer. Da die Gebäudesubstanz sowie die Kubatur eine Folgenutzung nach heutigen Einzelhandelsansprüchen ohne weiteres erlaubt, wurde es in die Neuplanungen für den Standort integriert und hat weiterhin Bestand. Im Zuge der Umstrukturierungsmaßnahmen wird jedoch das östlich benachbarte Bestandsgebäude (heutiges Fachmarktzentrum) abgerissen. Im Rahmen der Neustrukturierung wird das bisherige Baumarktgebäude durch einen um 90° gedrehten Gebäudekörper ergänzt, der im Norden an das Bestandsgebäude anknüpft und somit eine halbseitig geschlossene Hofsituation ausbildet. Ziel dieser Baukörperstellung ist die Ausbildung einer Vorder- und einer Rückseite. Im vorderen Grundstücksbereich, dem Bereich für die Kunden, werden die Kundenparkplätze angeordnet und findet die Außendarstellung der einzelnen Fachmärkte statt. Durch die Aneinanderreihung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe wird ein zusammenhängender geschützter Bereich für Fußgänger geschaffen, der zum Flanieren einlädt. Durch die Anordnung von Gastronomieeinrichtungen sowie durch eine angemessene Gestaltung der Außenanlagen der jeweiligen Einzelhandelseinrichtungen wird die Aufenthaltsqualität erhöht. So wird beispielsweise im Zusammenhang mit dem Fachmarkt für Angelbedarf eine Freiraumgestaltung mit integrierten Ausstellungsflächen für Zelte, Boote, etc. angedacht und in diesem Zusammenhang die Anlage eines Teiches in Erwägung gezogen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich, abgeschottet durch den Gebäudekörper, soll die Anlieferung der einzelnen Fachmärkte stattfinden. Weiterhin sollen im nördlichen Bereich des Plangebietes die Stellplätze für die Mitarbeiter angeordnet werden. Somit wird eine klare Trennung zwischen Anliefer-/Mitarbeiter- und Kundenbereich geschaffen, was insbesondere zur Ausbildung von Aufenthaltsqualitäten von Bedeutung ist.

Der östliche Teilbereich wird größtenteils durch das SB-Warenhaus geprägt, welches im Zuge der Umstrukturierungsmaßnahmen um den derzeit räumlich getrennt organisierten Getränkemarkt erweitert wird. Es ist dadurch von einer erheblichen Erleichterung für den Einkauf der Kunden auszugehen. Gleichzeitig werden dadurch auch positive Synergieeffekte für den Einzelhandel geschaffen. Das SB-Warenhaus ist bereits heute durch eine Vorkassenzonen gekennzeichnet, an der mehrere kleine Laden- und Dienstleistungseinheiten (Apotheke, Lotto/Zeitschriften, Blumen, Backshop, Schlüsseldienst, Schuster, etc.) angeordnet sind, die als sogenannter Mallbereich weiterhin konzeptioneller Bestandteil des Warenhauses sind und das Warenhaussortiment ergänzen. Wie auf der westlichen Teilfläche ist auch im Osten die Anordnung der Kundenparkplätze im vorderen Grundstücksbereich geplant, die Anlieferung des Warenhauses erfolgt im Norden. Im Anschluss an die Anlieferungszone schließen eine Auto- waschanlage sowie eine Tankstelle an, die auch weiterhin im Plangebiet Bestand haben sollen. Eine Verlagerung der Tankstelle an den Kisdorfer Weg wird aktuell zwar nicht verfolgt, ist jedoch langfristig nicht gänzlich auszuschließen.

Die Planungen für das Einkaufszentrum „Ohland-Park“ sehen einen in sich funktionierenden und städtebaulich aufeinander abgestimmten Einzelhandelsstandort vor. Die einzelnen Gebäudekörper (teils neu errichtet, teils im Bestand) bilden gemeinsam eine von drei Seiten geschützte Einkaufszone, innerhalb welcher sich unterschiedliche Einzelhandelseinrichtungen in Synergie zueinander zusammenfinden und gemeinsam der Versorgung der Bevölkerung dienen. Die jeweiligen Einzelhandelsbetriebe bilden das „Einzelhandelszentrum Ohland-Park“ und treten unter dieser Bezeichnung gemeinsam am Markt auf.

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung des Einzelhandelsstandortes soll die Aufstellfläche für die Wertstoffsammelcontainer an den nordwestlichen Rand des Plangebietes verlagert werden. Um einen angemessenen Übergang zum Stadt- und Landschaftsraum zu gewährleisten, werden die grünen Randbereiche des Planänderungsgebietes erhalten bzw. vereinzelt durch weitere Baum- und Gehölzanzpflanzungen ergänzt.

### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der bereits seit den 90er Jahren existierende Einzelhandelsstandort am Kisdorfer Weg hat über die Jahrzehnte gezeigt, dass er, in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt gelegen, aufgrund eines großzügigen Flächenangebotes, welches insbesondere für flächenintensive Sortimente und Betriebsformen ein Ansiedlungspotenzial bietet, als Ergänzungsstandort für den Einzelhandel in der Innenstadt fungiert. Die gute Anbindung des Standortes auch für den Fuß- und Radverkehr bedingt weiter, dass der Standort nicht nur für den autoorientierten nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel von Interesse ist, sondern auch von größeren Fachmärkten mit zentrenrelevanten Sortimenten nachgefragt wird, die in der innerstädtischen Lage von Kaltenkirchen nur bedingt Flächenpotenziale finden. Die durch die Agglomeration unterschiedlicher Einzelhandelsbetriebe entstehenden Synergieeffekte auf betriebswirtschaftlicher Seite sind dabei von ähnlich hoher Bedeutung, wie die Interessen der Stadt Kaltenkirchen, die durch die Bündelung der Einzelhandelseinrichtungen nicht nur eine durch den Einkaufsverkehr verhältnismäßig geringere Verkehrsbelastung zu bewältigen hat, sondern durch die Entwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandortes auch den Versorgungsstandort Kaltenkirchen deutlich stärkt. Die Standorteignung für ein Einkaufszentrum, welches unterschiedliche Einzelhandelsbetriebe bündelt, um ein aufeinander abgestimmtes Warensortiment zu generieren, begründet sich aus den genannten Aspekten. Eine weitere Nutzung als Einzelhandelsstandort in Form eines Einkaufszentrums ist anzustreben.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes zu schaffen, wird innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung auf einer Fläche von etwa 8,9 ha ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „SO – Einkaufszentrum Ohland-Park“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt, welches der Unterbringung eines Einkaufszentrums dient. Zulässig sind im Rahmen dieser Zweckbestimmung auch Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen und Autowaschanlagen als Bestandteile des Einkaufszentrums (vgl. Text (Teil B) Nr. 2.1 und 2.6).

#### Sondergebiet „Einkaufszentrum Ohland-Park“

Großflächige<sup>9</sup> Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig, wenn sie nach Art, Lage oder Umfang Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben können. Im Rahmen der beabsichtigten Bebauungsplanänderung handelt es sich zwar um die Überplanung und städtebauliche Neuordnung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes, der bereits heute eine hohe Versorgungsbedeutung insbesondere im Fachmarktsektor besitzt, doch werden auch Veränderungen im Sortimentsbereich angestrebt, so dass mit vorliegender Planung Veränderungen bzw. Verbesserungen in der infrastrukturellen Ausstattung der Stadt Kaltenkirchen bedingt werden.

Zusätzlich zu den Einrichtungen für Verkaufszwecke sind ergänzend Dienstleistungseinrichtungen im Sondergebiet zulässig, um das Warensortiment durch Dienstleistungen wie Schlüsseldienste, Schuster, wie sie bereits heute am Standort vertreten sind, Friseur-, Reinigungsbetriebe o.ä. zu bereichern. Nicht gesondert in der Festsetzung aufgeführt werden Nutzungen wie Aufenthaltsräume, sanitäre Anlagen

<sup>9</sup> Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten. (BVerwG 4 C 10.04 – Urteil vom 24.11.2005)

sowie Lager- und Büroräume, die mit den Einrichtungen für Verkaufszwecke und Dienstleistungseinrichtungen in einem unmittelbaren funktionalen Zusammenhang stehen und als Bestandteil der Hauptnutzung zulässig sind.

Um gemäß des Ursprungsbebauungsplans Nr. 35 „Ohland“ auch Tankstellen und Autowaschanlagen weiterhin am Standort planungsrechtlich zu ermöglichen, werden diese Nutzungen im Sondergebiet ebenfalls für zulässig erklärt. Diese Nutzungssynergie hat sich über die Jahre bewährt, so dass sie auch weiterhin angeboten werden soll. In weiterer Ergänzung des Einzelhandelsstandortes sind Schank- und Speisewirtschaften im Sondergebiet zulässig, da für die Ausbildung von attraktiven Einkaufszentren gastronomische Betriebe üblich und zeitgemäß sind. Auch für die Stärkung der Aufenthaltsqualität im Sinne der Kundenfrequentierung ist ein zusätzliches gastronomisches Angebot unabdingbar.

#### Sortimentsstruktur, Verkaufsfläche

Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet „SO-Einkaufszentrum Ohland-Park“ wird auf 18.000 m<sup>2</sup> begrenzt (vgl. Text (Teil B) Nr. 2.2). Aufgrund des bestehenden Baurechts sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von maximal 23.800 m<sup>2</sup> zulässig. Aufgrund dieser Festsetzung ist nach den Feststellungen der Auswirkungsanalyse bis ins Jahr 2010 im Ohland-Center eine Verkaufsfläche von über 18.000 m<sup>2</sup> betrieben worden <sup>10</sup>, so dass die im Rahmen der 5. Änderung festgesetzte Maximal-Verkaufsfläche von 18.000 m<sup>2</sup> gegenüber dem bestehenden Planungsrecht keine Ausweitung der zulässigen Verkaufsfläche bedeutet. Es wird folgende Festsetzung hinsichtlich der maximalen Verkaufsflächen aufgenommen:

*„Die maximale Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente und zentrenrelevante Sortimente gemäß Ziffer 2.8 beträgt maximal 13.000 m<sup>2</sup>. Innerhalb dieser Verkaufsfläche von 13.000 m<sup>2</sup> sind ausschließlich die nachstehend genannten Betriebsformen bzw. Sortimente/Sortimentsgruppen zulässig. Sie dürfen folgende Verkaufsflächen nicht überschreiten:*

- ein SB-Warenhaus (Verkaufsfläche ohne Vorkassenzone):	4.500 m <sup>2</sup> ,
- ein Lebensmittelmarkt:	1.200 m <sup>2</sup> ,
- ein Tankstellenshop:	250 m <sup>2</sup> ,
- Einzelhandelsbetriebe für	
• Elektroartikel:	2.000 m <sup>2</sup> ,
• Drogerie- und Kosmetikartikel:	800 m <sup>2</sup> ,
• Tiernahrung:	600 m <sup>2</sup> ,
• Bekleidung:	2.000 m <sup>2</sup> ,
• Sport- und Freizeitartikel, Spiel- und Bastelartikel:	2.000 m <sup>2</sup> ,
• Lederwaren/Schuhe:	800 m <sup>2</sup> .

*Die Vorkassenzone (Mall) des SB-Warenhauses wird vollständig auf die zulässige Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente angerechnet; sie darf eine Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Im Bereich der Vorkassenzone sind Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 2.3)*

Die Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche wird mit der Festsetzung einer Mindestgröße des Baugrundstücks kombiniert, die etwa der Größe des gesamten Sondergebiets „SO-Einkaufszentrum Ohland-Park“ (ohne begrünte Randbereiche) entspricht. Damit wird über die Textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hinaus sichergestellt, dass der Bebauungsplan nach seinem Zuschnitt und seinen Festsetzungen im Sondergebiet lediglich ein Einkaufszentrum zulässt und es sich bei der Verkaufsflächenbeschränkungen um zulässige vorhabenbezogene und nicht um unzulässige baugebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkungen handelt.

Für den Einzelhandelsstandort am Kisdorfer Weg besteht das oberste Ziel auch weiterhin darin, zum Schutz des innerstädtischen Einzelhandels, die Ansiedlung unterschiedlicher Fachmärkte zu forcieren. Gleichzeitig wird am Standort die Entwicklung eines Einkaufszentrums beabsichtigt, welches ein aufeinander abgestimmtes Warensortiment offenbart. Die derzeit vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sollen am Standort bestehen bleiben und nach Verlagerung des Bau- und Gartenfachmarkts „Globus“ durch die in der textlichen Festsetzung aufgeführten Sortimente gemäß Kaltenkirchener Sortimentsli-

<sup>10</sup> Verträglichkeitsgutachten, erarbeitet durch die GfK Geomarketing, Bruchsal/Hamburg, Februar 2014, S. 3, 5. Absatz

ste<sup>11</sup> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 2.8) ergänzt werden.

Um den bereits bestehenden Vorkassenbereich des SB-Warenhauses im Osten des Plangebietes mit angegliederten kleinen Ladeneinheiten auch weiterhin zu ermöglichen, ist zusätzlich zur maximal zulässigen Verkaufsfläche für das SB-Warenhaus eine Vorkassenzone (Mall) mit maximal 1.000 m<sup>2</sup> zulässig, deren Fläche aber vollständig – also einschließlich der reinen Wegefläche – auf die maximal zulässige Verkaufsfläche von 13.000 m<sup>2</sup> für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente angerechnet wird. Derzeit sind in dem Bereich kleine, das SB-Warenhaus ergänzende Einzelhandelsbetriebe (Blumenladen, Apotheke, Backshop) sowie Dienstleistungseinrichtungen (Schuster, Schlüsseldienst) vorzufinden. Dieses Angebot gilt es zu erhalten und weiterzuentwickeln. Es wird daher festgesetzt, dass in der Vorkassenzone Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind. Aufgrund der maximal zulässigen Größe der Vorkassenzone von 1.000 m<sup>2</sup> einschließlich Wegefläche wird für die Vorkassenzone auf die Festsetzung einer Mindestbetriebsgröße verzichtet.

Wie der textlichen Festsetzung zu entnehmen ist, wird das Warenangebot für nahversorgungsrelevante Sortimente und zentrenrelevante Sortimente auf eine maximale Verkaufsfläche von 13.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Die aufgeführten Verkaufsflächenobergrenzen zu den Betriebsformen / Sortimenten bilden in der Summe eine maximale Verkaufsfläche von 15.150 m<sup>2</sup>. Doch sind die höchstzulässigen Verkaufsflächen nicht vollständig additiv zu betrachten, sondern gelten als maximal mögliche Größenordnung der betreffenden Sortimente. Die Differenz soll notwendige Vermarktungsspielräume bieten, d.h. die aufgeführten Verkaufsflächenobergrenzen gewährleisten eine flexible Bewirtschaftung des Einzelhandelsstandortes, entsprechend der Nachfragesituation in den kommenden Jahren. Diese Deckelung hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente dient dem Ziel, die Innenstadtentwicklung in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklung zu stärken.

Für die Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten wird im Weiteren festgesetzt:

*„Für Einzelhandelsbetriebe im Einkaufszentrum mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortimente im Warenangebot führen, ist die zulässige Verkaufsfläche für die Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes begrenzt.“* (vgl. Text (Teil B) Nr. 2.4)

Die Festsetzung erlaubt den Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf 10 % ihrer Verkaufsflächen zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente aller Art anzubieten. Damit wird gewährleistet, dass Fachmärkte ihr Angebot in einem begrenzten Rahmen um zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ergänzen können, was den gängigen Unternehmensstrukturen vieler Fachmarktbetreiber entspricht. Gleichzeitig wird eine Gefährdung des innerstädtischen Einzelhandels durch zu große Flächenanteile für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente vermieden. Der Begriff des Randsortiments ist in Textlicher Festsetzung (Teil B) Nr. 2.7 definiert.

Zum Schutz des kleinteiligen innerstädtischen Einzelhandels wird folgende Festsetzung getroffen: *„Die Größe der Einzelhandelsbetriebe im Einkaufszentrum darf eine Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Davon ausgenommen ist der Tankstellenshop. Darüber hinaus sind auch kleinere Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Vorkassenzone (Mall) zulässig.“* (vgl. Text (Teil B) Nr. 2.5)

Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die einzelnen Fachmärkte eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen. Eine Kleinteiligkeit, wie sie in innerstädtischen Lagen vorzufinden ist, soll im Einkaufszentrum „Ohland-Park“, mit Ausnahme für den Mallbereich bzw. den Tankstellenshop, nicht zugelassen werden, um die Innenstadtentwicklung nicht nachteilig zu beeinflussen. Die Festsetzung dieser Mindestgröße für die Einzelhandelsbetriebe im Einkaufszentrum (mit Ausnahme der Vorkassenzone und des Tankstellenshops) ist aus Sicht des von der Stadt Kaltenkirchen beauftragten Einzelhandelsgutachters GfK GeoMarketing (Auswirkungsanalyse vom 12. Februar 2014) geeignet, um die Betriebe in der Innenstadt von Kaltenkirchen zu schützen und die Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt, insbesondere im Bereich des AKN-Bahnhofs (Bebauungsplan Nr. 65), zu gewährleisten: „Was die Entwicklungsfähigkeit der „Neuen Mitte“ in Kaltenkirchen angeht, besteht hier die Möglichkeit

<sup>11</sup> Kaltenkirchener Sortimentsliste, entstanden auf der Grundlage einer Untersuchung des GfK Prisma Instituts zur Innenstadtverträglichkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in Kaltenkirchen vom Oktober 2005, ergänzt durch die Empfehlung zur Definition der zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente von Oktober 2007

entsprechende Betriebe auch kleiner als 500 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen anzusiedeln. Das Mindestmaß der Verkaufsfläche am Ohland-Park von größer 500 m<sup>2</sup> ist insofern als Schutzmaßnahme gegenüber der Entwicklung "Neue Mitte" bzw. der gesamten Kaltenkirchener Innenstadt zu sehen.<sup>12</sup> Diese Einschätzung stützt der Gutachter im Wesentlichen darauf, dass die aktuelle Verkaufsflächenerhebung (Februar 2014) in der Innenstadt Kaltenkirchens zeigt, dass in der Innenstadt mehrheitlich Ladenlokale zu finden sind, die eine Verkaufsfläche um 500 m<sup>2</sup> aufweisen. Kleinere Flächeneinheiten bis 500 m<sup>2</sup> sollten daher nach Möglichkeit vornehmlich in der Innenstadt Kaltenkirchens Platz finden, insbesondere auf den noch zu entwickelnden Flächen der „neuen Mitte“ am Bahnhof.<sup>13</sup>

Klarstellend werden folgende Definitionen zur Verkaufsfläche sowie zu Randsortimenten Bestandteil der textlichen Festsetzungen:

*„Verkaufsflächen sind Flächen für die verkaufsmäßige Warenpräsentation und Kundenlaufflächen, einschließlich aller Bedienungsabteilungen, jedoch ohne Nebenflächen (z.B. Lagerräume, Vorbereitungs- und Zubereitungsräume, Büroflächen). Zur Verkaufsfläche gehören auch die Kassenzone, die Vorkassenzone, der Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenfläche, einschließlich der Flächen für Konzessionäre sowie die Flächen des Verkaufsraums, die der Kunde einsehen, aber aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf sowie die Bereiche zum Abstellen der Einkaufswagen.*

*Randsortimente sind solche Waren, die zu einem bestimmten Kernsortiment hinzutreten und dieses ergänzend durch solche Waren anreichern, die eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben.“* (vgl. Text (Teil B) Nr. 2.7)

Die Auswirkungen der Planung auf zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Einzelhandelsstandorte im Einzugsbereich des Vorhabens bzw. im mittelzentralen Verflechtungsbereich Kaltenkirchens wurde (im Anschluss an eine gutachterliche Stellungnahme vom 12.06.2013<sup>14</sup>) durch ein Verträglichkeitsgutachten der GfK GeoMarketing GmbH untersucht<sup>15</sup>. Das Verträglichkeitsgutachten wurde aufgrund von Einwendungen in der öffentlichen Auslegung bzw. in der Behörden- und Trägerbeteiligung von der Stadt Kaltenkirchen zur Absicherung des Abwägungsergebnisses beauftragt. Die stärksten Auswirkungen in der Innenstadt von Kaltenkirchen sind in den Sortimentsbereichen periodischer Bedarf und Technik zu erwarten. Die Warengruppe Periodischer Bedarf konzentriert sich in Kaltenkirchen sehr stark auf die Innenstadt. Die diesbezüglichen Umverteilungsquoten in Kaltenkirchen werden von dem Gutachter auf zwischen rund 8,9 % (Innenstadt) und rund 5,5 % (übriges Stadtgebiet) prognostiziert. Insgesamt sind in diesem Bereich sehr leistungsfähige Anbieter betroffen, die die mögliche Umverteilung nach gutachterlicher Einschätzung gut bewältigen dürften. Da am Standort Ohland ein neuer Drogeriemarkt geplant ist, dürfte vor allem das Drogerieangebot in der Innenstadt von Umsatzumverteilungen betroffen sein. Diesbezügliche Anbieter haben durch die Insolvenz des Anbieters Schlecker in den letzten Jahren Umsatzgewinne verzeichnet, die nun wieder z.T. abgegeben werden müssten. Insofern dürfte es durch die Neuaufstellung des Ohland-Parks grundsätzlich zu keinen städtebaulichen Verwerfungen in der Innenstadt Kaltenkirchens kommen. Für Henstedt-Ulzburg sind im periodischen Bedarfsbereich Umverteilungsquoten zwischen rund 4 % (Innenstadt) und rund 7,7 % (übriges Gemeindegebiet) festzustellen und als verkraftbar einzuschätzen.

Für die Warengruppe Technik errechnen sich zweistellige Umverteilungsquoten. Hier treten die Kaltenkirchener Innenstadt und das übrige Gemeindegebiet Henstedt-Ulzburgs mit einer Quote von rund 12,5 % bzw. rund 12 % deutlich hervor. Für Kaltenkirchen wäre der Anbieter an der Hamburger Straße am stärksten betroffen, wobei anzumerken ist, dass dieser Anbieter als dienstleistungs-/reparaturorientierter Betrieb sich von einem möglichen Technikanbieter im Ohland-Park betriebsstrukturell deutlich abheben dürfte, wodurch die Auswirkungen relativiert werden. Da Technik nicht zu den Leitsortimenten der Kaltenkirchener Innenstadt gehört und der Betrieb an der Hamburger Straße an der Randlage der Innenstadt situiert ist, ist das Technikangebot für die Funktionsfähigkeit der Kaltenkirchener Innenstadt nicht prägend, auch wenn dieses Angebot die Attraktivität der Innenstadt steigert. In Henstedt-Ulzburg wäre Media Markt im Gewerbepark Nord betroffen, der im hohen Maße auch Kaufkraft aus Kaltenkirchen bindet.

Was die Entwicklungsfähigkeit der "Neuen Mitte" in Kaltenkirchen angeht, besteht hier die Möglichkeit entsprechende Betriebe um bzw. auch kleiner als 500 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen anzusiedeln. Das Mindest-

<sup>12</sup> Verträglichkeitsgutachten, erarbeitet durch die GfK Geomarketing, Bruchsal/Hamburg, Februar 2014, S. 28

<sup>13</sup> Verträglichkeitsgutachten, erarbeitet durch die GfK Geomarketing, Bruchsal/Hamburg, Februar 2014, S. 13

<sup>14</sup> Stellungnahme zur Festlegung einzelhändlerischer Nutzungen der Stadt Kaltenkirchen zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“, erarbeitet durch die GfK GeoMarketing, Bruchsal/Hamburg, Juni 2013

<sup>15</sup> Verträglichkeitsgutachten, erarbeitet durch die GfK Geomarketing, Bruchsal/Hamburg, Februar 2014

maß der Verkaufsfläche am Ohland-Park von 500 m<sup>2</sup> ist insofern als Schutzmaßnahme gegenüber der Entwicklung "Neue Mitte" bzw. der gesamten Kaltenkirchener Innenstadt zu sehen. Insofern dürften die Auswirkungen der seit Jahren in der Stadt Kaltenkirchen diskutierten und als notwendig bekannten Neustrukturierung des Standortes Ohland die Umsetzung der "Neuen Mitte" nicht behindern.

Die höchsten prozentualen Umsatzumverteilungen treten in Henstedt-Ulzburg im Bereich Bekleidung/Schuhe/Leder auf. Betroffen wären hier zunächst die typengleichen Wettbewerber im Gewerbepark Nord. Für das übrige Gemeindegebiet von Henstedt-Ulzburg ist daher eine Umverteilungsquote von rund 14,4 % zu konstatieren, wobei der absolute Umsatzposten von rund 1,63 Mio. Euro p.a. sich auf mehrere Bekleidungs- und Schuhfachmärkte verteilt. Für alle anderen Standorte sind noch entspannte Umverteilungsquoten festzustellen.

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl für das Sondergebiet wird aufgrund des bestehenden, gebietstypisch hohen Versiegelungsgrads durch Gebäude, Stellplätze und Anlieferzonen mit 0,5 festgesetzt. Weiterhin wird eine Gebäudehöhe von 11 m als Höchstmaß zugelassen. Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist mit 0,00 m der in der Planzeichnung im Bereich der Straßenverkehrsfläche des Kisdorfer Weges eingetragene Bezugspunkt. Der obere Bezugspunkt wird durch die Oberkante der Dachhaut gebildet. Im Hinblick auf die damit zulässige Kubatur der Einzelhandelsbetriebe wird eine maßstabssprengende Bebauung verhindert und dazu beigetragen, dass der Baukörper sich in das bauliche Umfeld einfügt.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Diese GRZ ist ausreichend, um die Gebäude des Einkaufszentrums abzubilden; aus diesem Grund wird auf die Festsetzung einer höheren Grundflächenzahl verzichtet. Um die Errichtung der erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze zu sichern, wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

*„Im Sondergebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Stellplätze, Fahrgassen, Zu- und Abfahrten sowie Umfahrten für die Anlieferung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.“*(vgl. Text (Teil B) Nr. 3.2)

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,5 kann durch diese textliche Festsetzung für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Durch diese Festsetzung wird insbesondere die Schaffung eines für die planungsrechtlich festgelegte Nutzung erforderlichen Stellplatzangebots sowie der für den Betrieb zwingend erforderlichen Nebenanlagen, wie Rangierflächen für die Anlieferung, Abstellfläche für Einkaufswagen etc., Rechnung getragen.

Durch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für Stellplätze mit ihre Umfahrten, Rangierflächen etc. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 wird die Vorgabe des § 19 Abs. 4 Satz 2, 1. Halbsatz BauNVO sowie die in § 17 Abs. 1 BauNVO definierte Obergrenze der Grundflächenzahl im Sondergebiet von 0,8 überschritten.

Diese Überschreitung ist städtebaulich gerechtfertigt, um den bereits agierenden Einzelhandelsstandort städtebaulich neu ordnen zu können und ihn somit hinsichtlich Flächenbedarf, Funktionsverteilung und Sortimentsstruktur an aktuelle Einzelhandelsansprüche anzupassen. Das seit den 1990er Jahren existierende Ohland-Center hat über die Jahre deutlich gemacht, dass es in gut erschlossener Lage zur Innenstadt, aufgrund eines großzügigen Flächenangebotes, als Ergänzungsstandort für den Einzelhandel der Innenstadt fungiert. Die Möglichkeit, mehrere Einzelhandelsbetriebe an einem Standort zu bündeln wirkt sich dabei nicht nur auf betriebswirtschaftliche Entwicklungen positiv aus, sondern entspricht auch den Interessen der Stadt Kaltenkirchen, die damit das durch den Einkaufsverkehr resultierende Verkehrsaufkommen konzentrieren und eine verhältnismäßig geringe Verkehrsbelastung bezogen auf die Gesamtstadt bewirken kann.

Die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 und in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO definierten Obergrenze resultiert für die Bebauungsplanänderung im Wesentlichen aus der Neuorganisation der Kunden- und Anlieferverkehre auf dem Grundstück selbst, einhergehend mit der geänderten Erschließung des Einzelhandelsstandortes im Kisdorfer Weg. Wie in Kapitel 5.2 „Verkehr“ dargelegt wird, soll der Lkw-Anlieferverkehr weitestgehend unabhängig vom Kundenverkehr geführt werden, um eine Gefährdung der Kunden durch rangierende Lkw möglichst zu vermeiden. Die Erschließung des Grundstücks soll über einen LSA-Knotenpunkt im Kisdorfer Weg erfolgen. Die verkehrsplanerische Zielsetzung besteht grundsätzlich darin, für jeglichen Belastungsfall des Einkaufszentrums die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten. Um dieser Zielsetzung auch in den Belastungshochzeiten (wochentags

in den Abendstunden und an den Wochenenden) zu entsprechen und Rückstau auf den Kisdorfer Weg durch Kunden- bzw. Anlieferverkehr zu vermeiden, wird im Pangebiet ein Großteil der Flächen für Zu- und Umfahrten, Rangierflächen und Stellplatzanlagen benötigt. Ferner soll durch eine großzügig dimensionierte Stellplatzanlage verhindert werden, dass im öffentlichen Raum geparkt wird. Diese Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete definierten Obergrenze der Grundflächenzahl ist somit gerechtfertigt.

Ein Ausgleich zu der erhöhten Grundstücksversiegelung ist zudem gegeben, da das Plangebiet unmittelbar an weitläufige baulich nicht genutzte Fläche (östlich des Plangebiets, jenseits der Straße Graff) angrenzt. Nach textlicher Festsetzung 8.1 ist je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Diese Pflanzungen werden in erster Linie auf der Stellplatzanlage realisiert werden, die dadurch deutlich begrünt wird. Öffentliche Belange stehen dem festgesetzten Nutzungsmaß nicht entgegen.

Eine Verdichtung des Plangebietes durch hochbauliche Anlagen wird durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht erfolgen. Dafür wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt, die die Bebaubarkeit des Grundstücks mit Gebäuden auf 50 vom Hundert beschränkt und damit die derzeitige Bestandssituation widerspiegelt. Durch die beabsichtigte Planung soll lediglich eine Umverteilung der Baumassen auf dem Grundstück ermöglicht werden, was jedoch keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt (Mikroklima, Luft, Orts- und Landschaftsbild) nach sich zieht. Die umfangreiche Beeinträchtigung von Boden durch eine erhöhte Inanspruchnahme von Flächen für Stellplatzanlagen und Rangierflächen finden durch entsprechende Festsetzungen zum Boden- und Wasserhaushalt sowie durch Anpflanzgebote (vgl. Text (Teil B) Nr. 6 und 7) Berücksichtigung.

Um den Einzelhandelsbetrieben eine größere Flexibilität bei der Organisation ihrer technischen Abläufe zu geben und sie hinsichtlich der Anordnung ihrer Werbeanlagen nicht ausnahmslos an die festgesetzte Gebäudehöhe zu binden, wird folgende Festsetzung in die Bebauungsplanänderung aufgenommen:

*„Die festgesetzte Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten und Werbeanlagen nicht überschritten werden. Ausnahmsweise kann die Gebäudehöhe durch technische Aufbauten und Werbeanlagen um bis zu 5 m auf höchstens 20 % der Gebäudegrundfläche überschritten werden.“* (vgl. Text (Teil B) Nr. 3.3)

### **5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Um eine weitestgehend flexible Grundstücksnutzung zu ermöglichen, werden im Sondergebiet „Einkaufszentrum Ohland-Park“ zwei großzügige Baufenster vorgesehen, innerhalb welcher sich die Bebauung dem Bedarf entsprechend verteilen kann. Städtebaulich Gründe zur weiteren Differenzierung der Baufelder bestehen angesichts des gewerblich geprägten Umfelds nicht. Grundsätzlich verläuft die Baugrenze in einem Abstand von mindestens 4,5 m zu den Grenzen des Plangebietes, wobei dieser Abstand stark variiert, um in den Randbereichen die dort bereits vorhandenen Gehölzflächen, den erforderlichen Waldabstand, die Leitungstrassen der Regen- und Schmutzwasserentwässerung, die Erschließungstrasse des nördlich angrenzenden Waschstraßengrundstücks sowie den im Nordosten notwendigen Knickschutzstreifen zu berücksichtigen. Im Süden schließen die überbaubaren Grundstücksflächen unmittelbar an die Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern an, wobei aufgrund der Pflanzflächen ein von Bebauung frei gehaltener Randstreifen entlang des Kisdorfer Wegs in einer Tiefe von mindestens 9 m gewährleistet werden kann.

Um Spielräume für die Errichtung erforderlicher Versorgungsanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan zur Klarstellung folgende Festsetzung getroffen:

*„Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebietes dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“* (vgl. Text (Teil B) Nr. 5)

Damit wird den Versorgungsträgern auch zukünftig ein Handlungsspielraum zugestanden, um flexibel entsprechend ihrer betrieblichen Erfordernisse und bestehenden Leitungsnetze reagieren zu können.

Weiterhin finden im Zusammenhang von Einkaufszentren häufig Fahnenmasten Verwendung, welche ebenfalls als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gelten. Auch diese sind als solche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Eine Bauweise wird für das Sondergebiet nicht festgesetzt, da keine städtebaulichen Erfordernisse be-

stehen, angesichts des gewerblich geprägten Umfeldes die Gebäudelängen zu begrenzen. Die erforderlichen Abstände gemäß Landesbauordnung sind unabhängig davon einzuhalten.

#### **5.1.4 Gestaltung**

Das Einkaufszentrum „Ohland-Park“ liegt am südöstlichen Ortseingang der Stadt Kaltenkirchen und hat damit eine Bedeutung für das Erscheinungsbild der Stadt. Zudem ist mit Umstrukturierung des bestehenden Standortes auch die Darstellung des Einkaufszentrums nach Außen im Sinne der Kundenpräsentation von großer Bedeutung. Eine sachliche, den heutigen Ansprüchen an moderne Einzelhandelsstandorte entsprechend qualitativ hochwertige Gestaltung wird daher beabsichtigt. Zu stark einschränkende gestalterische Festsetzungen sollen jedoch vermieden werden, um das sich häufige wandelnde Gestaltungskonzept von Einzelhandelsstandorten nicht mehr als zwingend zu beeinflussen und eine zukünftige gestalterische Flexibilität zuzulassen. Die gestalterischen Festsetzungen beziehen sich daher lediglich auf die Zulässigkeit und die Gestaltung von Werbeanlagen und Werbepylonen. In Bezug auf Werbeanlagen wird folgendes festgesetzt:

*„Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem, leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und /oder bewegtem Licht sind unzulässig.“* (vgl. Text (Teil B) Nr. 10.1)

Durch die Beschränkung der Anbringung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ist sichergestellt, dass die Umsetzung eines Werbekonzepts, das durch ein gehäuftes Anbringen von mehreren Werbeanlagen für einen Betrieb im gesamten Plangebiet negative gestalterische Auswirkungen entfalten kann, unterbunden wird. Zugleich wird durch die Festsetzung aber auch sichergestellt, dass jeder gewerbliche Nutzer die Möglichkeit hat, für seinen Betrieb zu werben. Dabei müssen aber gestalterische Mindeststandards zur Förderung eines positiven Ortsbildes und zum Schutz der jeweiligen Nachbarschaft vor verunstaltenden baulichen Werbeanlagen Berücksichtigung finden. Da Werbeanlagen insbesondere das Interesse von potenziellen Kunden auf den zu bewerbenden Markt lenken sollen, wird mit ihnen häufig versucht, eine gewisse Fernwirkung zu erzeugen, was bedeutet, dass Werbeanlagen in Verbindung mit Licht genutzt werden. Um störende leuchtende Werbeanlagen zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem, leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und /oder bewegtem Licht unzulässig sind. Gleichzeitig kann damit eine Beeinflussung der Verkehrsteilnehmer auf dem Kisdorfer Weg ausgeschlossen werden, was der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zugute kommt.

Im Hinblick auf mögliche Störungen für die Umgebung wurde zudem festgesetzt:

*„Entlang des Kisdorfer Wegs sind in einem Bereich von bis zu 15 m Tiefe, gemessen von der Fahrbahnkante, höchstens zwei Werbepylone auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen zulässig, sofern keine sonstigen Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen widersprechen. Dabei ist ein Pylon auf die Höhe von höchstens 35 m zu begrenzen, der zweite Pylon ist in einer Höhe von höchstens 20 m zulässig, jeweils bezogen auf den unter Punkt 3.1 genannten unteren Bezugspunkt.“* (vgl. Text (Teil B) Nr. 10.2)

Moderne Einzelhandelseinrichtungen werben in der Regel mittels Werbepylonen, so dass diese auch im betreffenden Plangebiet zulässig sein sollen. Um dennoch die städtebauliche Fernwirkung zu begrenzen, wurden sie in der Anzahl auf maximal zwei Pylone beschränkt. Weiterhin erhalten sie eine Höhenbegrenzung, um dennoch die Eingliederung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

#### **5.2 Verkehr**

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am Kisdorfer Weg und wird von diesem über einen neu anzulegenden Verkehrsknotenpunkt für den Kunden- und Lieferverkehr erschlossen. Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 soll die rechtliche Grundlage für den Ausbau des LSA-Knotenpunktes schaffen. Die für die geplante Erschließung des Plangebietes erforderlichen Flächen sind in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogen worden und werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Ausgehend von dem neu geplanten LSA-Knotenpunkt wird die Erschließung des Sondergebietes über ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert, welches bis an die

Straße Graff geführt wird, um im Rahmen der Bebauungsplanänderung bereits eine von der Stadt Kaltenkirchen zukünftig beabsichtigte Pkw-Öffnung der Straße Graff aufzugreifen. Das von Südwest nach Nordost verlaufende Geh- und Fahrrecht soll bei zukünftigem Pkw-Verkehr auf der Straße Graff die Erschließung des Plangebietes von Norden vorbereiten und im Weiteren der Querung des Plangebietes dienen. Dadurch könnten sich die aus dem Einzelhandelsvorhaben resultierenden Verkehrsströme auf zwei entgegengesetzt angeordnete Grundstückszu- bzw. -ausfahrten verteilen und für den Kisdorfer Weg eine Reduzierung der Verkehrsbelastung bedingen. An der nördlichen Plangebietsgrenze wird das Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit um etwa 90° gedreht und endet nach ca. 100 m in einer Wendeschleife. Es dient in diesem Bereich der Erschließung des nördlich angrenzenden Gewerbegrundstücks mit Waschstraße sowie der Zuwegung des neuen Standortes für die Wertstoffsammelcontainer, die im Zuge der Planungen an den nördlichen Rand des Plangebiets verlagert wurden.

Ausgehend von dem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit, welches sich zwischen dem Kisdorfer Weg und der Straße Graff aufspannt, werden zur Abwicklung des Kunden- und Lieferverkehrs beidseitig mehrere Grundstückszufahrten vorgesehen. Die Planung verfolgt die Absicht, die Anlieferung auf den nördlichen Gebäudeseiten abzuwickeln und die Stellplatzflächen für den Kundenverkehr den Einzelhandelsbetrieben vorzulagern. Der Lkw-Anlieferverkehr fährt demzufolge auf der mittels Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit vorgesehenen Fahrgasse in Richtung Norden und schwenkt dann hinter den Einzelhandelsbetrieben nach Westen oder Osten, um die dort für den Anliefervorgang vorgesehenen Rampen anzufahren. Nach dem Belieferungsvorgang wird der Lkw-Anlieferverkehr über eine eigens für den Lieferverkehr vorgesehene Fahrgasse entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze geführt, um über eine Ausfahrt im Südwesten des Plangebiets wieder auf den Kisdorfer Weg zu gelangen. Die dort vorgesehene Ausfahrt soll lediglich für den Lkw-Lieferverkehr zur Verfügung stehen, weshalb in diesem Bereich kein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit vorgesehen wird. Über die im Norden mittels Geh- und Fahrrecht planungsrechtlich gesicherte Wendemöglichkeit hinaus, wird die Fahrgasse demnach nur für den Lkw-Anlieferverkehr sowie für den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg vorgehalten, deren Leitungsbestand im Bereich der Fahrgasse liegt und die zur Unterhaltung dessen eine Zuwegung benötigen. Da der Lkw-Anlieferverkehr weitestgehend getrennt vom Kundenverkehr geführt wird, kann eine Gefährdung von Kunden durch rangierende Lkw weitestgehend ausgeschlossen werden.

Zusätzlich zur Erschließung des Plangebietes über den neu geplanten Knotenpunkt wird eine weitere Grundstückszufahrt für den Anliefer- und Kundenverkehr im Osten des Plangebietes vorgesehen, welche die Hupterschließung entlasten soll. Die Fahrtrasse verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenze und des bestehenden SB-Warenhauses nach Norden im Einrichtungsverkehr und führt dort wieder auf die mittels Geh- und Fahrrecht gesicherte Hauptfahrgasse. Die Abwicklung des Kundenverkehrs erfolgt wie gehabt über mehrere Grundstückszufahrten im vorderen Bereich des SB-Warenhauses, der Anlieferverkehr führt an dem SB-Warenhaus vorbei zum nördlich gelegenen Anlieferbereich des SB-Warenhauses.

In der Planzeichnung wurden im Bereich der Ausfahrten des Sondergebietes Sichtdreiecke dargestellt, die sicherstellen sollen, dass der Verkehrsteilnehmer beim Verlassen des Plangebietes ohne Sichtbehinderungen auf den Kisdorfer Weg einbiegen kann. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs soll gewährleistet werden, daher wurde folgendes festgesetzt:

*„In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen unzulässig. Einfriedungen, Hecken, Strauchwerk und sonstige Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m oberhalb der davorliegenden Fahrbahnhöhe nicht überschreiten.“* (vgl. Text (Teil B) Nr. 4)

Mit der Festsetzung kann eine Behinderung des Sichtfeldes des Verkehrsteilnehmers weitestgehend ausgeschlossen werden. Bauliche Anlagen innerhalb dieses Sichtdreiecks sind unzulässig, die Wuchshöhe der Bepflanzung wird auf das übliche Maß von maximal 70 cm begrenzt.

#### ÖPNV-Erschließung

Im Nordwesten und im Südwesten des Plangebietes befinden sich in einer Entfernung von ca. 900 m (Luftlinie bis Mitte des Plangebietes) die AKN-Haltestellen „Kaltenkirchen“ und „Kaltenkirchen Süd“. Eine fußläufige Anbindung ausgehend von diesen Haltestellen ist aufgrund dieser Entfernung nur be-

dingt vorhanden, da für eine adäquate fußläufige Erschließung im Schienenpersonennahverkehr ein Radius von 600 m zugrunde gelegt wird.

Unmittelbar im Plangebiet selbst liegt jedoch die Bushaltestelle „Familia“, welche vom Stadtverkehr Kaltenkirchen an den Wochentagen sowie am Samstag stündlich einmal angefahren wird. Eine gute Erreichbarkeit des Plangebietes für den Fuß- und Radverkehr ist damit vorhanden.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

#### **5.3.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH über die bestehenden Trinkwasserleitungen (2 x DN 100) innerhalb des Kisdorfer Wegs. Zusätzliche Anschlussmöglichkeiten bestehen über eine Versorgungsleitung im Graffweg (DN 300). Weiterführende Leitungen zur Trinkwasserversorgung auf Privatgrund werden mittels Leitungsrecht zu Gunsten des „Zweckverbands Wasserversorgung Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg“ planungsrechtlich gesichert. Somit ist davon auszugehen, dass das vorhandene Leitungssystem eine ausreichende Wasserversorgung gewährleisten kann. Ebenso kann eine hinreichende Versorgung mit Löschwasser gemäß DVGW W 405 als sichergestellt angenommen werden.

#### **5.3.2 Abwasserbeseitigung**

Da die Einzelhandelsnutzung des Planänderungsbereiches bereits Bestand hat, ist davon auszugehen, dass die Ableitung des Abwassers wie bisher über die vorhandenen Schmutzwasserleitungen erfolgen kann. Eine Änderung des Abwassersystems wird im Zuge der Planungen nicht verfolgt.

#### **5.3.3 Oberflächenentwässerung**

Derzeit wird das innerhalb des Planänderungsbereiches anfallende Niederschlagswasser über Kanäle und Leitungen in das Regenwasser-Kanalnetz der Stadt Kaltenkirchen eingeleitet. Die Liegenschaft liegt im Einzugsgebiet Nr. 10 des städtischen Regenwasserkanalnetzes, dessen Abfluss im Regenrückhaltegraben „Graff“ teilweise zurückgehalten und in den Graben A des Gewässerpflegeverbandes Ohlau eingeleitet wird.

Die Stadt Kaltenkirchen plant in naher Zukunft den Regenrückhaltegraben Nr. 10 zu einem Retentionsraum zu sanieren. Um dies zu berücksichtigen, wird im Rahmen der Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes beabsichtigt, dass Niederschlagswasser von Dachflächen von neu errichteten Gebäuden und von neu hergestellten bzw. wesentlich umgestalteten Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets zu versickern. Die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zu Regenwasserbehandlung bei Trennkanalesation“ sind dabei einzuhalten. Da das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen als „normal“ verschmutzt eingestuft wird, ist es vor der Versickerung zu behandeln.<sup>16</sup> Dazu können Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasserundurchlässigem Aufbau hergestellt werden, um das auf den Verkehrsflächen anfallende normal verschmutzte Niederschlagswasser zu sammeln und zur Vorbehandlung über eine belebte Oberbodenzone (z. B. bewachsene Mulden) zu versickern (vgl. Text (Teil B) Nr. 6.2). Demgegenüber darf das auf den Dachflächen der neu errichteten Gebäude anfallende unbelastete Oberflächenwasser direkt zur Versickerung gebracht werden (vgl. Text (Teil B) Nr. 6.1). Dazu kann beispielsweise ein gewerblich nutzbares Gewässer dienen, welches im Zuge der Außengestaltung des Einkaufszentrums angelegt wird, das anfallende Dachflächenwasser sammelt und im Weiteren über Rigolen teilweise bzw. komplett versickert. Gemäß Bodengutachten ist der Untergrund gut wasserdurchlässig ( $k_f = 9 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ ). Der höchste anzunehmende Grundwasserstand liegt bei ca. NN + 28,00 m (ca. 2,6 bis 5,0 m unter Gelände). Er erlaubt, in Abhängigkeit von der Geländehöhe, mindestens 1,5 m tiefe Versickerungsanlagen.<sup>17</sup>

Hinsichtlich der Versickerung des Oberflächenwassers wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet ca. 250 m nordöstlich eines geplanten Trinkwasserschutzgebiets befindet. Dies ist im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende Maßnahmen zu berücksichtigen.

<sup>16</sup> Fachtechnischer Beitrag Wasserwirtschaft Ingenieurgesellschaft Steinburg mbH von Oktober 2013, S. 4, 2. Absatz

<sup>17</sup> Fachtechnischer Beitrag Wasserwirtschaft Ingenieurgesellschaft Steinburg mbH von Oktober 2013, S. 4, 3. Absatz

### **5.3.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter. Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 35 „Ohland“ wurden zwei Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt, die weiterhin Bestand haben werden. Eine Verlagerung der bestehenden Transformatorenhäuser wird im Zuge der Planungen zur Zeit nicht verfolgt.

### **5.3.5 Wärmeversorgung**

Die Wärmeversorgung erfolgt weiterhin durch Erdgas über einen konzessionierten Anbieter. Eine entsprechende Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Gas“ wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 35 „Ohland“ festgesetzt und wird weiterhin Bestand haben.

### **5.3.6 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.

Im Rahmen der Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes werden die auf der Fläche bereits vorhandenen Wertstoffsammelcontainer an den nördlichen Rand des Plangebietes verlagert. Die partielle Nutzung des Plangebietes für die Aufstellung der Wertstoffsammelcontainer wird vertraglich geregelt. Die Erreichbarkeit selbiger wird über ein allgemeines Geh- und Fahrrecht planungsrechtlich gesichert.

### **5.3.7 Brandschutz**

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung und der DIN 14090 genügen. Die Einhaltung der entsprechenden Regelwerke ist auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Eine hinreichende Versorgung mit Löschwasser gemäß DVGW W 405 kann über das bestehende Trinkwasserleitungsnetz als sichergestellt angenommen werden.

### **5.3.8 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

## **5.4 Immissionsschutz, Altlasten**

### **5.4.1 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 35 „Ohland“ wurde zum Schutz der nordwestlich angrenzenden Kleingartenanlage vor den aus der Einzelhandelsnutzung resultierenden Gewerbelärmimmissionen die Errichtung eines Lärmschutzwalls gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Emissionen entstehen insbesondere durch die Fahrgeräusche der Kfz und der Einkaufswagen auf der Stellplatzanlage sowie durch Geräusche der Anliefervorgänge. Da mit Änderung des Bebauungsplanes die Einzelhandelsnutzung weiterhin Bestand hat, wird folgende Festsetzung aufgenommen:

*„Der festgesetzte Lärmschutzwall einschließlich der Bepflanzung ist vom Grundstückseigentümer dauernd zu unterhalten.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 7)*

Aufgrund der sich verändernden Abwicklung der Anliefer- und Kundenverkehre im Plangebiet sind erhöhte Lärmimmissionen mit Realisierung des Vorhabens auf die im Westen und Osten angrenzenden Wohnnutzungen denkbar. Diesbezüglich ist erforderlichenfalls durch entsprechende Maßnahmen auf Ebene des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu reagieren. Das Plangebiet und seine Umgebung sind seit Jahrzehnten gewerblich geprägt; eine grundlegende Veränderung der bisherigen Nutzung im Plangebiet findet nicht statt. Wohnnutzungen sind in der Nachbarschaft nur sehr untergeordnet vorhanden. Regelungen auf der Ebene des Bebauungsplans sind daher nicht erforderlich.

### **5.4.2 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Standort (Kisdorfer Weg 13), für den laut Altlastenkataster ein Altlastenverdacht besteht. Die vorliegende historische Erkundung betrachtet die Fläche für die Einschätzung des Altlastenrisikos insbesondere in Hinblick auf die ehemaligen Nutzungen durch die heute noch agierende Tankstelle sowie eine chemische Reinigung. Die 1998 gebaute Autowaschstraße erfüllt die heutigen Anforderungen an den Umweltschutz, so dass diesbezüglich kein reelles Altlastenrisiko

besteht.<sup>18</sup> Die historische Erkundung macht deutlich, dass im Bereich der Tankstelle Boden- und Grundwasserbelastungen durch Überfüllschäden vorlagen, die jedoch durch Bodenaustausch und eine hydraulische Grundwassersanierung beseitigt wurden. Da die Tankstelle 1995 den Anforderungen an den Umweltschutz entsprechend umgebaut wurde (flüssigkeitsdichte Fahrbahn, zentrale Befüllung der Tanks, Sicherheitseinrichtungen (Leckwarnung, Grenzwertgeber)) ist ein Altlastenrisiko durch den Tankstellenbetrieb derzeit nicht ableitbar.<sup>19</sup> Im Weiteren wird anhand der historischen Erkundung dargestellt, dass für den Bereich der chemischen Reinigung auf Grund ihrer langen Betriebszeit, der unbekannteren Lagermengen an Lösemitteln und Lösemittelrückständen sowie der theoretisch möglichen unsachgemäßen Entsorgung von Kontaktwasser und Destillierrückständen eine eventuelle Bodenbelastung nicht mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Dennoch leitet sich daraus kein akuter Erkundungsbedarf ab.<sup>20</sup> Weiterführende Untersuchungen im Hinblick auf die Konkretisierung des Altlastenverdachts (Orientierende Untersuchungen) werden auf die Ebene des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens verschoben.

Anhand der Auswertung von alliierten Luftbildern sind im Plangebiet keine Einwirkungen durch Abwurfmunition festzustellen. Ebenso sind bisher keine Munitionsfunde aufgetreten, so dass für das Plangebiet kein Kampfmittelverdacht besteht. Zufallsfunde können jedoch dennoch nicht ausgeschlossen werden.

## **5.5 Grünordnung**

Ziel der nachfolgenden naturschutzfachlichen, grünordnungsplanerischen und gestalterischen Festsetzungen ist eine landschaftsgerechte Eingrünung des Einzelhandelsstandortes.

### **5.5.1 Anpflanz- und Erhaltungsgebote, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz und zur Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“ diverse Festsetzungen getroffen.

Um eine nachhaltige landschafts- und ortsbildgerechte Gliederung der Stellplatzanlage sowie eine landschaftsgerechte Einbindung der Erschließungsflächen im Planänderungsbereich zu erzielen, wird folgende Festsetzung getroffen:

*„Je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 8.1)*

Die Entwicklung bioklimatisch wirksamen Grünvolumens bewirkt weiterhin eine Stabilisierung des Kleinklimas. Die Bepflanzung des Grundstücks dient der visuellen Belebung und Gliederung und trägt durch Verschattung sowie Filterung von Abgasen und Stäuben zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene bei. Bei der Ermittlung der Grundstücksfläche bleiben die festgesetzten Flächen mit Anpflanzungsgeboten bzw. mit Anpflanzungs- und Erhaltungsgeboten unberücksichtigt.

Ergänzend wird festgesetzt:

Der im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erhaltungsfähige Baumbestand am Kisdorfer Weg soll unter Anpflanzung großkroniger Bäume zu einer durchgängigen Baumreihe entwickelt werden. Der straßenausbaubedingte Verlust alten Baumbestands soll durch die Neuanpflanzung höherer Baumqualitäten und einer durch den definierten Höchstpflanzabstand großen Anzahl von Bäumen auf dem Grünstreifen ausgeglichen werden. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm bieten ein höheres Grünvolumen, sind dementsprechend bioökologisch produktiver und räumlich prägnanter wahrnehmbar. Der Pflanzabstand von maximal 10 m gewährleistet eine hohe Baumdichte und fördert so die landschaftsgerechte Wiederherstellung eines grüengefassten Sondergebietes. Die visuelle Wahrnehmung des geplanten Einkaufszentrums bleibt durch Einhaltung eines Lichtraumprofils erhalten. Folgende Festsetzung wird zum Erreichen des Ziels in die Bebauungsplanänderung aufgenommen:

---

<sup>18</sup> Historische Erkundung von altlastenverdächtigen Flächen in der Stadt Kaltenkirchen, Darstellung des Einzelstandortes: Kisdorfer Weg 13, Diplom Geologe Ingo Ratajczak von Juni 2002, S. 1, 2. Absatz

<sup>19</sup> Historische Erkundung von altlastenverdächtigen Flächen in der Stadt Kaltenkirchen, Darstellung des Einzelstandortes: Kisdorfer Weg 13, Diplom Geologe Ingo Ratajczak von Juni 2002, S. 1, 3. - 4. Absatz

<sup>20</sup> Historische Erkundung von altlastenverdächtigen Flächen in der Stadt Kaltenkirchen, Darstellung des Einzelstandortes: Kisdorfer Weg 13, Diplom Geologe Ingo Ratajczak von Juni 2002, S. 1, 7. Absatz

*„Auf der Fläche zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist die vorhandene Baumreihe zu erhalten und durch großkronige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 20 cm zu ergänzen. Der Pflanzenabstand darf 10 m nicht überschreiten.“* (vgl. Text (Teil B) Nr. 8.2)

Im Weiteren ist im Norden des Plangebietes eine Gehölzfläche zu entwickeln, die der nachhaltigen landschaftsgerechten Einbindung des Sondergebiets, der Erhöhung des bioökologisch aktiven Grünvolumens und der Bereicherung der für die Gruppe der Vögel bedeutsamen Lebensraumstrukturen dienen soll. Die nördliche Dreiecksfläche soll mit großkronigen Bäumen in dichterem Pflanzabstand zu einem geschlossenen Baumdach entwickelt werden. Diese Maßnahme dient der Kompensation der Straßenausbau bedingten Boden- und Baumverluste. Mit der planungsrechtlichen Ausweisung der Fläche werden offene Bodenstrukturen nachhaltig gesichert. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern führt durch Erhöhung der Biomasse zu einer beschleunigten organischen Bodenbildung und nachhaltigen Bodenentwicklung. Die dazu gehörigen Festsetzungen lauten wie folgt:

*„Auf der mit ‚A‘ bezeichneten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist für je 2 m<sup>2</sup> eine Pflanze zu verwenden. Es sind 10 v.H. Bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m und 90 v.H. Sträucher zu pflanzen.“* (vgl. Text (Teil B) Nr. 8.3)

*„Auf der mit ‚B‘ bezeichneten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist für je 30 m<sup>2</sup> ein großkroniger Baum zu pflanzen.“* (vgl. Text (Teil B) Nr. 8.4)

Für die jeweiligen Anpflanzgebote wird außerdem bestimmt:

*„Für Baumpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzenauswahl-liste). Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 18 cm, kleinkronige von mind. 16 cm in 1,0 m über dem Erdboden aufweisen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen.“* (vgl. Text (Teil B) Nr. 8.5)

Die Bestimmung dient dem Ziel, eine stadtoökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes und landschaftsgestalterisch optimale Einbindung zu erreichen. Standortgerechte und heimische Pflanzenarten bieten neben ihren sonstigen bioklimatischen Funktionen heimischen Tierarten einen nachhaltigen Lebensraum (siehe Pflanzenauswahl-liste im Anhang zur Begründung). Blühende und fruchtende heimische Gehölze bieten Insekten und Vögeln Lebensgrundlagen, sichern die natürliche Nahrungskette und dienen daher auch unmittelbar dem Artenschutz. Um diese Funktionen langfristig zu sichern sind die Anpflanzungen auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Die geforderten Pflanzgrößen sollen dazu beitragen, dass ohne lange Entwicklungszeit landschaftsbildwirksame Strukturen und bioökologische Funktionen hergestellt werden. Die großkronigen Bäume sollen im ausgewachsenen Zustand einen Kronendurchmesser von über 6 m, die Kleinkronigen von bis zu 6 m erreichen.

Um eine ausreichende Nährstoff-, Luft- und Wasserversorgung des Baumes sicherzustellen und damit ein langfristiges und nachhaltiges Wachstum zu gewährleisten, wird festgesetzt:

*„Im Kronenbereich eines jeden anzupflanzenden Baumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu erhalten.“* (vgl. Text (Teil B) Nr. 8.6)

Für die Flächen die zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt wurden, wird folgendes bestimmt:

*„Für die zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume unzulässig.“* (vgl. Text (Teil B) Nr. 9)

Die Gehölze übernehmen eine wichtige Funktion bei der räumlichen Einbindung der neuen Bebauung. Abgängiger Baumbestand ist hier an gleicher Stelle zu ersetzen, um langfristig diese Abschirmfunktion aufrecht zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen im Kronentraufenbereich von Bäumen sollen zur Vermeidung von Eingriffen in den Wurzelbereich unterbleiben. Entsprechend der allgemeinen Verbotsfrist ist die Rodung von Gehölzen vom 15. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht zulässig.

### **5.5.2 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt**

Gemäß Bodengutachten weist der Untergrund im Plangebiet eine gute Wasserdurchlässigkeit ( $k_f = 9 \times 10^{-5}$  m/s) auf und ermöglicht es, große Mengen des anfallenden Oberflächenwassers unmittelbar im Plan-

gebiet zu versickern. Ein Großteil des Plangebietes wird jedoch durch Stellplätze mit ihren Zufahrten geprägt. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser besitzt aufgrund möglicher Verunreinigungen ein höheres Grundwasser-/ Gewässergefährdungspotenzial. Um dennoch das dort anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet zu versickern und somit zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und zur partiellen Grundwasseranreicherung beitragen zu können, ist das Niederschlagswasser im Vorfeld der Versickerung zu behandeln. Zum Schutz des Grundwassers wird folgende Festsetzung getroffen:

*„Im Sondergebiet sind Fahrwege sowie ebenerdige Stellplatzflächen in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen. Das dort anfallende Oberflächenwasser ist zu sammeln und über eine belebte Oberbodenzone zu versickern.“* (vgl. Text (Teil B) Nr. 6.2)

Das auf den Fahrwegen und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser wird in begrünte Sickermulden zwischen den Stellplätzen geleitet. Diese bewachsenen Mulden dienen der Reinigung des Niederschlagswassers über eine belebte und bepflanzte Oberbodenzone. Die Größe und Lage solcher Sickermulden wird im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens einzelfallbezogen festgelegt. Eine entsprechende Regelung auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Um die Beeinträchtigung auf den natürlichen Wasserhaushalt zu reduzieren und zur Entlastung des städtischen Regenentwässerungssystems beizutragen, wird im Weiteren festgesetzt:

*“Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf der Fläche des Sondergebietes zu versickern.”* (vgl. Text (Teil B) Nr. 6.1)

Da das Niederschlagswasser von Dachflächen keiner Vorbehandlung bedarf kann es direkt zur Versickerung gebracht werden.

Grundsätzlich beziehen sich die Festsetzungen zum Schutz für den Boden- und Wasserhaushalt der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 auf das Oberflächenwasser der Dachflächen von zukünftig neu errichteten Gebäuden sowie neu hergestellten bzw. wesentlich umgestalteten Verkehrsflächen. Das auf den bereits bestehenden Dach- und Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird unverändert über Kanäle und Leitungen in das Regenwasserkanalnetz der Stadt Kaltenkirchen geleitet.

Darüber hinaus ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren die Lage des Plangebietes ca. 250 m nordöstlich eines geplanten Trinkwasserschutzgebietes durch entsprechende Maßnahmen zu berücksichtigen.

## 6 Umweltbericht

### 6.1 Einleitung

Für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“ sind die Vorschriften des aktuellen Baugesetzbuchs (BauGB) anzuwenden, nach denen Bauleitpläne im Normalverfahren einer Umweltprüfung (UP) zu unterziehen sind, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a Absatz 1 BauGB in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist das Ergebnis der UP in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

#### 6.1.1 Datengrundlagen

Die Datengrundlagen des Umweltberichts umfassen:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“ durch das Büro Landschaftsplanung Dirk Matzen, Schenefeld, in Bearbeitung Oktober 2013
- Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, erarbeitet durch die IBG Ingenieurgesellschaft GmbH, Kiel, September 2013
- Fachtechnischer Beitrag Wasserwirtschaft, erarbeitet durch die Ingenieurgesellschaft Steinburg mbH, Kaltenkirchen, Oktober 2013

#### 6.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung des bestehenden Einzelhandelsstandortes geschaffen. Beabsichtigt ist die städtebaulichen Neuordnung sowie Präzisierung der Sortimentsstruktur, was die Änderung und Zusammenfassung der bestehenden Sondergebiete zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum Ohland-Park“ erforderlich macht.

Für eine flexible Grundstücksnutzung werden auf den Flächen des Sondergebiets zwei großzügige Baufenster vorgesehen, innerhalb welcher sich die Bebauung dem Bedarf entsprechend verteilen kann. Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt. Diese kann allerdings für Nebenanlagen, Stellplätze, Fahrgassen, Zu- und Abfahrten sowie Umfahrten für die Anlieferung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, um nutzungsbedingte Rangier- und Abstellflächen zu gewährleisten.

Die Erschließung des Einzelhandelsstandortes erfolgt über einen neu anzulegenden LSA-Knotenpunkt vom Kisdorfer Weg aus. Eine weitere untergeordnete Zufahrt wird im östlichen Grundstücksbereich zur Entlastung der Verkehrsströme vorgesehen. Zusätzlich wird im Westen des Plangebietes eine Grundstücksausfahrt auf den Kisdorfer Weg für den Anlieferverkehr des Einkaufszentrums vorgehalten. Die Umstrukturierungsmaßnahmen des Einzelhandelsstandortes sehen vor, die einzelnen Fachmärkte entlang des Kisdorfer Wegs zu orientieren und die notwendigen Kundenstellplätze diesen vorgelagert zu platzieren. Die Anlieferung der einzelnen Einzelhandelsmärkte erfolgt im rückwärtigen Grundstücksbereich, getrennt vom eigentlichen Kundenverkehr.

In den Randbereichen soll das Plangebiet eingegrünt bleiben und wird in Teilen durch Baum- und Gehölzstrukturen ergänzt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 9,7 ha.

#### 6.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Es sind die gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung zu berücksichtigen.

Der Landschaftsplan der Stadt Kaltenkirchen stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im Entwicklungskonzept als Sondergebiet dar. Im Westen, Norden und Süden sind Knicks erfasst worden, die zu erhalten und zu entwickeln sind. Im nördlichsten Teil des Plangebiets ist die Grenze eines geplanten Trinkwasserschutzgebiets gekennzeichnet.

Im Geltungsbereich sind keine flächigen Schutzgebietsausweisungen vorhanden. Die im Osten und Westen befindlichen Knicks sind gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützt.

Der besondere Artenschutz gemäß BNatSchG ist hinsichtlich des Vorkommens besonders und streng geschützter Pflanzen- und Tierarten gemäß § 7 (2) Nr. 13 und 14 sowie § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Im Zuge der Bauleitplanung ist zu prüfen und soweit möglich bereits durch Festsetzungen oder andere Regelungen sicherzustellen, dass die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des BNatSchG einer Umsetzung der zulässigen Vorhaben nicht entgegenstehen. Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung der Eingriffe nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant.

Insgesamt wird den Umweltschutzziele aus den einschlägigen Fachgesetzen entsprochen, indem die Planung keine erheblich negativen Planfolgen auslöst (z.B. hinsichtlich der Bodenversiegelung, der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen oder des Lokalklimas).

## **6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Gegenstand der Beschreibung und Bewertung ist für das Plangebiet die reale Situation vor Ort und die planungsrechtlich bisher möglichen Bebauungen und Versiegelungen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

### **6.2.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung und Darstellung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

#### **6.2.1.1 Mensch einschließlich menschliche Gesundheit und Erholung**

Das Plangebiet wird bereits durch mehrere Einzelhandelsbetriebe genutzt. Da es sich um Privatgrundstücke handelt, hat das Gebiet keine besondere Bedeutung für die menschliche Erholung. Das Landschaftserleben im und am Plangebiet ist durch Verkehrs- und Gewerbelärm und durch die bestehenden Nutzungen erheblich eingeschränkt.

Die nördlich gelegene Kleingartenanlage sowie die in der Nachbarschaft befindlichen Wohngebäude werden durch Gewerbelärm des Einzelhandelsstandortes und der umliegenden gewerblichen Nutzungen sowie durch Verkehrslärm der Fahrzeuge auf dem Kisdorfer Weg belastet.

##### **6.2.1.1.1 Bewertung der Auswirkungen**

Durch die Ergänzung der Pflanzflächen in den Randbereichen des Plangebietes wird das Erscheinungsbild durch eine wahrnehmbare Eingrünung des Plangebietes verbessert.

Eine Zunahme von Lärmimmissionen durch betriebliche Abläufe bzw. ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten. Auch werden durch die Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes die wesentlichen Flächennutzungen (Anlieferzone, Anordnung der Stellplätze) beibehalten. Größere Veränderungen im Betriebsverlauf wird die Bebauungsplanänderung nicht nach sich ziehen.

Hinsichtlich der Bedeutung des Plangebiets für die menschliche Erholung und Gesundheit ergeben sich keine Änderungen.

#### **6.2.1.2 Tiere und Pflanzen / Arten- und Lebensgemeinschaften**

Das Plangebiet ist vollständig als Sondergebiet genutzt, die Flächen entsprechend mit Gebäuden und Verkehrsflächen überbaut. Innerhalb des Plangebiets sind vegetationsgeprägte Flächen nur als Pflanzinseln und Pflanzstreifen im Bereich der Stellplatzbegrünungen und westlich der Ausfahrt als begleitender Gehölzsaum ausgebildet. Baumarten sind Stiel-Eiche, Sand-Birke, Ahorn in Arten Rot-Buchen und Wild-Kirschen. Die Strauchschicht wird gebildet aus Holunder, Weißdorn, Wild-Rosen und Ziersträuchern. Aufgrund der überwiegend kleindimensionierten Pflanzinseln in der Stellplatzfläche ist die Vitalität der Bäume bei Wuchsgrößen von 0,15 – 0,25 m Stammdurchmesser unzureichend. Im Norden ist ein kleinflächiges Areal als Gras-/Krautflur entwickelt. Die Vegetationsstrukturen im Plangebiet zählen zu den naturfernen Lebensräumen mit einer relativ geringen Bedeutung für den Naturhaushalt.

Im Grünstreifen parallel zur Straße Kisdorfer Weg ist alter Baumbestand situiert. Im westlichen Abschnitt ist ein dichter Baumstreifen mit Rot-Buchen und Stiel-Eichen besetzt. Die 28 Rot-Buchen weisen Stammdurchmesser von 0,35 – 0,45 m, die drei Stiel-Eichen 0,45 – 0,50 m auf. Die Bäume stehen im Kronenschluss und befinden sich in einem guten Vitalitätszustand. Bis zur Einfahrt sind innerhalb des

Grünsteifens als Solitärbäume eine mehrstämmige Silber-Ahorn-Gruppe, einzelne Sand-Birken und eine Stiel-Eiche mit Stammdurchmessern von 0,23 – 0,65 m vertreten. Östlich der Einfahrt schließt eine geschlossene Stiel-Eichenreihe das Grundstück zur Kisdorfer Straße ab. Möglicherweise handelt es sich um Reste eines ehemaligen Knicks. Die Eichen weisen Stammdurchmesser von 0,35 – 0,80 cm auf.

Der östliche Gehölzstreifen ist sehr heterogen und tlw. lückig ausgebildet und wird durch den Hauptbestandsbildner Sand-Birke geprägt. Unterwüchsig sind Holunder, Weißdorn, Traubenkirsche, Ahorne und Ziersträucher vertreten.

Der westliche, grenzständige Gehölzstreifen des westlichen Gehölzsaums und der nördliche Gehölzstreifen entlang der Straße Graff sind als Biotoptyp „Knick“ anzusprechen. Knicks unterliegen dem unmittelbaren Schutz nach § 21 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG. Knicks sind Biotope mit „besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz“. Sie wirken in vielfältiger Weise auf den Landschaftsraum, sind Lebensraum für Tiere und Pflanzen und üben eine Biotopverbundfunktion aus.

### Artenschutz

Für die Vogelwelt sind die randlichen Gehölzstrukturen von Bedeutung. Hier finden sich potenzielle Lebensräume für Gebüschbrüter sowohl als Brutplatz wie auch als insektenreicher Nahrungsbiotop. Durch Erhalt dieser Gehölzstrukturen kann deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Gemäß § 27 LNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 15. März bis zum 30. September Bäume, Knicks, Hecken, anderes Gebüsch und sonstige Gehölze zu fällen, zu roden, auf den Stock zu setzen oder auf sonstige Weise zu beseitigen. Ein Verbotstatbestand i.S.d. § 44 (1) BNatSchG kann bei Beachtung dieser Schutzfrist ausgeschlossen werden.

Für die streng geschützten Fledermausarten weist die Fläche keine bedeutsamen Lebensraumbestandteile auf. Mit der Planung ist unter Erhalt der randlichen Gehölzstrukturen kein potentieller Verlust von Lebensraumstrukturen zu erwarten.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads des Areals ist somit keine Biotopbedeutung als Sommer- oder Überwinterungsraum für Amphibien anzunehmen.

Während die städtebaulich überprägten Flächen nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz haben, weisen die randlichen Gehölz- bzw. Knickstrukturen eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Gehölzbestände vermutlich die wertgebenden Bestandteile des Planänderungsbereichs aus Sicht von Natur und Landschaft darstellen. Neben Gliederungs- und Abschirmungsfunktionen erfüllen die Landschaftselemente innerhalb des besiedelten Bereiches Lebensraumfunktionen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt und halten den Biotopverbund zumindest kleinräumig aufrecht.

#### 6.2.1.2.1 Bewertung der Auswirkungen

In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz ist im Änderungsbereich mit Ausnahme der straßenausbaubedingten Beseitigung vom Baumbestand am Kisdorfer Weg mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Für die veränderten Baurechte werden keine wesentlichen Gehölzbestände beeinträchtigt. Der durch den vorgesehenen Straßenausbau des Kisdorfer Wegs zu beseitigende Baumbestand wird durch Neuanpflanzungen von Bäumen auf einem Pflanzstreifen nördlich des Kisdorfer Wegs und weitere Baumanpflanzungen auf einer mit entsprechenden Anpflanzgebieten ausgewiesenen Fläche im Norden des Plangebietes kompensiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zwar im Vergleich zum Ursprungsplan deutlich vergrößert, diese Erweiterung bezieht sich jedoch auf bereits durch Stellplätze, Fahrgassen etc. geprägte versiegelte Bereiche. Eine Mehrversiegelung wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht beabsichtigt, so dass die Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes nur untergeordnete gehölzbestandene Flächen beeinträchtigt. Ein Verlust von Lebensräumen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt kann damit ausgeschlossen und die einbindende, abschirmende und gliedernde Wirkung der randlichen Gehölzstrukturen erhalten werden.

### 6.2.1.3 Boden

Infolge der Lage im Siedlungszusammenhang und aufgrund der bestehenden Nutzung sind die natürlichen Bodenverhältnisse weitgehend überformt. Ein Großteil des Planänderungsbereichs ist bereits hochgradig versiegelt und überbaut. Auf den nicht überbauten, bewachsenen Restflächen sind mäßig beeinträchtigte Böden mit entsprechenden Bodenfunktionen anzunehmen.

Aktuelle Baugrunduntersuchungen liegen vor. Demnach lagern unter Oberflächenbefestigungen aus Asphalt und Betonsteinpflaster bzw. in nicht versiegelten Bereichen unter humosen Deckschichten zunächst anthropogene Deckschichten. Es handelt sich hierbei um aufgefüllte Fein- und Mittelsande bis in 3,2 m Tiefe. Unterlagert werden diese Deckschichten von gewachsenen Sanden. Wasser wurde in 3 – 4 m Tiefe unter Gelände vorgefunden.

Die Wasserdurchlässigkeit der Böden kann als ‚durchlässig‘ bis ‚stark durchlässig‘ eingestuft werden.

#### 6.2.1.3.1 Bewertung der Auswirkungen

Angesichts der sich nicht veränderten Ausnutzungszahl im Sondergebiet kommt es nicht zu weitergehenden Versiegelungen und infolgedessen nicht zu weiteren Verlusten und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (Bodenleben, natürliche Fruchtbarkeit, Gasaustausch und Boden als Vegetationsstandort). Die Neuordnung des Einzelhandelsstandortes erfolgt auf bereits heute großflächig versiegelten Grundstückflächen. Ohnehin sind nur Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen, die bereits Bestandteil des großflächigen Gewerbe- und Industriegebietes sind.

Im Zuge der Straßenkonzeptplanung wird eine Ausweitung der Straßenverkehrsflächen (Verbreiterung der Fahrbahn und des Rad- und Fußwegs) im Rahmen der im Bebauungsplan für öffentlichen Straßenverkehr festgesetzten Flächen um rd. 1.325 m<sup>2</sup> ermöglicht. Von der Straßenerweiterung sind aktuell unversiegelte Grünflächen, teilweise mit Baumbestand bestockt und nach geltendem Planrecht als ‚private Grünflächen‘ mit einem Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt, mit einem Flächenumfang von rd. 1.300 m<sup>2</sup> betroffen.

Die Eingriffsquantifizierung wird nach Maßgabe des ‚Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten - IV 63.510.335/X 33-5120‘ vom 3.7.1998 vorgenommen. Demnach sind vom Eingriff betroffene Flächen mit ‚allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt‘ im Verhältnis 1 : 0,5 für versiegelte Oberflächenbeläge auszugleichen. Bei 1.300 m<sup>2</sup> Flächenbetroffenheit ergibt sich somit eine erforderliche Kompensationsfläche von 650 m<sup>2</sup>. Im räumlichen Zusammenhang wird eine unversiegelte Freifläche mit der Größe von 650 m<sup>2</sup> im nördlichen Bereich des Plangebiets zur Eingriffskompensation festgelegt. Die Fläche ist im Bestand als Gras-Krautflur mit regelmäßigem Pflegestatus anzusprechen. Als Zielentwicklung wird hier ein Gehölzbiotop festgelegt. Mit der Entwicklung eines Gehölzbiotops kann der bisherige Pflege- und Unterhaltungsaufwand weiter extensiviert werden. Damit einhergehend wird auch der Prozess einer natürlichen Bodenentwicklung nachhaltig gefördert. Im Bebauungsplan wird die Fläche mit einem Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt und somit dauerhaft vor einer baulichen Inanspruchnahme gesichert. Im Textteil des Bebauungsplans wird bestimmt, dass auf dieser Fläche für je 30 m<sup>2</sup> ein großkroniger Baum zu pflanzen ist (vgl. Text (Teil B) Nr. 8.4). Durch die Erhöhung der Biomasse wird die Bodengenesung begünstigt und beschleunigt.

### 6.2.1.4 Oberflächenwasser/ Grundwasser

#### 6.2.1.4.1 Grundwasser

Der höchste anzunehmende Grundwasserstand liegt bei ca. NN + 28,00 m (ca. 2,6 bis 5,0 m unter Gelände). Im nördlichen Bereich liegende Grundwassermesspegel weisen zum Messzeitpunkt einen einheitlichen Wasserstand von + 27,5 mNN auf. Die bestehenden hohen Versiegelungsraten tragen indirekt zum Grundwasserschutz bei.

#### 6.2.1.4.2 Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

#### 6.2.1.4.3 Bewertung der Auswirkungen

Angesichts der sich nicht veränderten Ausnutzungszahl im Sondergebiet kommt es nicht zu weitergehenden Versiegelungen und infolgedessen nicht zu weiteren negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung. Vielmehr wird durch Zielsetzung, das anfallende Oberflächenwasser der im wasserundurchlässigen Aufbau herzustellenden Stellplätze und Fahrwege zu sammeln und über eine belebte Oberbodenzone (Mulden) zu versickern, die Grundwasserneubildungsrate verbessert. Da die Neuordnung des Einzelhandelsstandortes auf bereits heute versiegelten Grundstückflächen erfolgt, ist eine Erhöhung des Oberflächenabflusses nicht zu erwarten.

#### 6.2.1.5 **Klima / Luft**

Angesichts der vorhandenen hohen baulichen Ausnutzung und Versiegelung des Plangebietes sowie auch Teilen der Umgebung ist von einer lufthygienischen und kleinklimatischen Belastungssituation auszugehen. Ausgleichende Wirkungen haben lediglich die Gehölzbestände, allerdings nur auf lokaler Ebene.

Auch trägt die Verkehrsbelastung des angrenzenden Kisdorfer Wegs bereits jetzt zu Beeinträchtigungen des Schutzguts Luft bei.

#### 6.2.1.5.1 Bewertung der Auswirkungen

Die Umstrukturierung abstrahlungsintensiver Bau- und Erschließungsflächen führt zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung des bestehenden Kleinklimas. Die Gehölzstrukturen in den Randbereichen werden erhalten und durch Neupflanzungen im Norden des Plangebietes sowie entlang des Kisdorfer Wegs ergänzt, sodass keine Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf das Schutzgut zu erwarten sind. Die vorhandenen Gehölzstrukturen tragen durch Verschattung, Verdunstung und Staubbinderung zu einer Kleinklimastabilisierung und Verbesserung der Lufthygiene bei.

#### 6.2.1.6 **Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist geprägt durch die unmittelbare Lage innerhalb eines größeren zusammenhängenden Gewerbe- und Industriegebietes mit entsprechender gewerblicher bzw. industrieller Prägung durch Betriebsgebäude und befestigte Flächen.

Bedeutende, für das Landschafts- bzw. Ortsbild, prägende Gehölzbestände sind, mit Ausnahme der randlichen Gehölzstrukturen, im Plangebiet nicht vorzufinden. Der breite, abschnittsweise durch Gehölze geprägte Grünstreifen parallel zum Kisdorfer Weg und die randlichen Gehölzsäume rahmen das Plangebiet ein.

#### 6.2.1.6.1 Bewertung der Auswirkungen

Für den bestehenden Einzelhandelsstandort erfolgt eine städtebauliche Neuordnung mit Gebäudeabriss und der Errichtung von Neubauten. Die baulichen Maßnahmen werden jedoch nur marginal das Orts- und Landschaftsbild beeinflussen, da die eigentliche Rahmung des Plangebietes weiterhin durch Gehölzstreifen gewährleistet wird, die in Teilen durch weitere Gehölzanzpflanzungen ergänzt werden und den Einzelhandelsstandort auch zum Kisdorfer Weg hin fassen. Die mögliche Aufstellung von Werbepylonen entlang des Grünstreifens am Kisdorfer Weg wurde, um die städtebauliche Fernwirkung zu begrenzen, auf maximal zwei Pylone beschränkt. Weiterhin erhalten die Pylone eine Höhenbegrenzung, um dennoch die Eingliederung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild ist aufgrund der Vorprägung von geringer Bedeutung und erfährt keine wesentlichen Veränderungen durch die Bebauungsplanänderung. Der durch den Straßenausbau bedingte Verlust von Bestandsbäumen am Kisdorfer Weg wird durch qualitativ hochwertige und dichte straßenparallele Neuanpflanzungen kompensiert. Auch die Grundflächenzahl wird gegenüber dem Ursprungsplan unverändert beibehalten.

#### 6.2.1.7 **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter vorhanden.

Als sonstige Sachgüter sind die bestehenden Betriebsgebäude der Einzelhandelseinrichtungen von Bedeutung.

#### 6.2.1.7.1 Bewertung der Auswirkungen

Es ist mit keinen Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern zu rechnen.

#### 6.2.1.8 **Wechselwirkungen**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet sind folgende Wechselwirkungen zu erwarten:

- Die Planung bzw. Ergänzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die weiteren Anpflanzgebote wirken sich nicht nur positiv auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen aus sondern auch auf die Schutzgüter Klima, Orts- und Landschaftsbild und Mensch.

Wechselwirkungskomplexe mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zudem ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

#### 6.2.1.8.1 Bewertung der Auswirkungen

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

### 6.2.2 **Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**

#### 6.2.2.1 **Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung ergeben sich die o. g. Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Angesichts der bereits bestehenden Einzelhandelsnutzung bzw. der weitergehenden bereits jetzt zulässigen Ausnutzungen ist für kein Schutzgut von erheblichen negativen Auswirkungen auszugehen. Durch die Planung entstehen keine Mehrbeeinträchtigungen. Für das Schutzgut Mensch sowie für das Schutzgut Tiere und Pflanzen und Landschaft bedeutet die Planung eine Verbesserung hinsichtlich der Einbindung in den bestehenden Stadt- und Landschaftsraum durch entsprechende Baumpflanzungen. Für das Schutzgut Boden und Grundwasser wird durch die dezentrale Versickerung der versiegelten Verkehrsflächen über begrünte Versickerungsmulden sowie der direkten Versickerung von auf Dachflächen anfallendem Oberflächenwasser die Grundwasserneubildungsrate positiv bedingt.

#### 6.2.2.2 **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die Entwicklungsmöglichkeiten des Planänderungsbereichs nach den bisher geltenden Festsetzungen richten, was bedeuten würde, dass der Standort zwar weiterhin für Einzelhandelsbetriebe fungiert, diese jedoch baulich und hinsichtlich der Sortimentsstruktur nicht eine zeitgemäße Entwicklung erfahren können. Weiterhin blieben die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Wesentlichen unverändert.

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

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“ 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, Minimierung und zum Ausgleich zu treffen.

Nach der gegenüberstellenden Betrachtung der Ergebnisse der Bestandserhebung/-bewertung und der Bewertung möglicher Beeinträchtigungen durch das geplante Entwicklungsvorhaben zeigt sich, dass im Zusammenhang mit dem Straßenausbau für das Schutzgut Boden ein geringfügiger Kompensationsbedarf entsteht. Dieser Kompensationsbedarf wird durch die Ausweisung einer Fläche mit einem Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher im Norden des Plangebietes abgedeckt.

Das Landschaftsbild kann durch Maßnahmen wie der Anpflanzung von großkronigen Bäumen auf dem Grundstück landschaftsgerecht neu gestaltet werden.

Für die Kleinklima- und Luftsituation ergeben sich bei Realisierung der grünordnungsplanerischen Maßnahmen keine nachhaltig negativen Auswirkungen.

Für die Pflanzen-/Tierwelt ergeben sich keine Beeinträchtigungen. Durch den Erhalt der randlichen Gehölzstrukturen und zusätzlicher Gehölzanpflanzungen wird der Grünanteil und damit potenzielle Nist- und Nahrungsbiotope für nicht störungsempfindliche Vogelarten leicht erhöht.

Der Anteil oberflächenwasserabflussrelevanter Bebauung und Verkehrsflächen auf dem Grundstück wird nicht erhöht. Im Zuge der Realisierung dezentraler Versickerungsmöglichkeiten im Bereich des Plangebietes für die Verkehrsflächen sowie der Direktversickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen werden die Abflussbeiwerte reduziert und die aktuelle Versickerungssituation verbessert.

#### **6.2.4 Prüfung anderweitiger Standort- und Projektalternativen**

Nutzungsalternativen mit Ausnahme der Nullvariante bestehen nicht, da die Bebauungsplanänderung die Umstrukturierung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes beinhaltet, das gegenwärtig betrachtete Plangebiet demnach also bereits entsprechend genutzt wird.

Bei Beibehaltung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten blieben die Auswirkungen der derzeitigen Nutzung als Einzelhandelsstandort entsprechend unverändert bestehen.

### **6.3 Zusätzliche Angaben**

#### **6.3.1 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen, da aus der Sicht der getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen nicht davon auszugehen ist, dass sich die Auswirkungen nach Realisierung des Vorhabens anders darstellen oder unvorhergesehene Auswirkungen für einzelne Schutzgüter eintreten.

#### **6.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die städtebauliche Umstrukturierung des bestehenden Einzelhandelsstandorts nebst Präzisierung der Sortimentsstruktur, unter Beachtung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Kaltenkirchen. Hierzu werden die vorhandenen Sondergebietsflächen zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum Ohland-Park“ zusammengefasst. Die Gebäudestruktur bleibt weitgehend erhalten und wird durch Neubauten ergänzt, um damit die Wettbewerbsfähigkeit des Einkaufszentrums zu erhöhen und Arbeitsplätze nachhaltig zu sichern bzw. auszubauen.

Konkret führt im Plangebiet die bauliche Umstrukturierung zu keinem Verlust bereits vorbeeinträchtigter Bodenfunktionen. Vor dem Hintergrund des zu erhaltenden Gehölz- und Knickbestands ergeben sich keine schutzgutbezogenen Beeinträchtigungen.

## **7 Änderung bestehender Pläne**

Um Widersprüche oder Überschneidungen mit den bisherigen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ohland“ einschließlich seiner 1. bis 4. Änderung zu vermeiden, werden die zeichnerischen Festsetzungen komplett durch die Planzeichnung (Teil A) der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“ überlagert.

Gleichzeitig werden zur Vermeidung von Widersprüchen und Überschneidungen mit den bisherigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ohland“ einschließlich seiner 1. bis 4. Änderung die textlichen Festsetzungen durch die textlichen Festsetzungen (Teil B) der 5. Änderung des Be-

bauungsplans Nr. 35 „Ohland“ ersetzt. Zur Klarstellung wird folgende textliche Festsetzung in die 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 35 „Ohland“ aufgenommen:

*„Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 gelten ausschließlich die folgenden textlichen Festsetzungen.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 1)*

## 8 Flächen- und Kostenangaben

---

### 8.1 Flächenangaben

Das von der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 betroffene Gebiet ist etwa 9,7 ha groß. Hiervon entfallen auf das Sondergebiet etwa 9 ha, auf öffentliche Straßenverkehrsflächen etwa 0,7 ha (davon neu etwa 1.325 m<sup>2</sup>) und auf Flächen für Versorgungsanlagen etwa 130 m<sup>2</sup>.

### 8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Stadt Kaltenkirchen anteilig Kosten für die Errichtung des LSA-Knotenpunktes.

Die Planungskosten werden vom Planungsbegünstigten getragen.

### Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen am 25.02.2014 gebilligt.

Kaltenkirchen, den

.....  
(Hanno Krause, Bürgermeister )

Anhang: Kaltenkirchener Sortimentsliste

**Tabelle 3: GfK PRISMA Empfehlung zur Definition der zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente**

<b>Nahversorgungsrelevante Warengruppen</b>	
Nahrungs- und Genussmittel	
Drogerie- und Kosmetikartikel	
Tiernahrung	
<b>Zentrenrelevante Warengruppen</b>	<b>Nicht-zentrenrelevante Warengruppen</b>
Haushaltswaren/Glas/Porzellan/Keramik	Kfz-Handel und -Zubehör
Bücher/Zeitschriften	Bau- und Heimwerkerbedarf
Papier/Schreibwaren/Schulbedarf	Baustoffe und -elemente
Büroartikel	Land- und forstwirtschaftliche Bedarfsartikel (inklusive Arbeitskleidung und Futtermittel)
Kunst/Antiquitäten	
Bekleidung/Lederwaren/Schuhe	Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse
Unterhaltungselektronik/Elektroartikel	Kinderwagen, Kindersitze, Säuglingsbedarf, Kinderzimmermöbel (ohne Textilien, Spielwaren)
Foto/Optik/Video	
Heimtextilien	Gartenbedarfsartikel
Elektrogeräte ("Braune Ware" und "Weiße Ware")	Bodenbeläge/Tapeten
Musikalienhandel/Tonträger	abgepaßte Teppiche und Läufer
Uhren/Schmuck	Farben und Lacke
Spiel- und Bastelartikel	Möbel
Sport- und Freizeitartikel (ohne Boote, Campingartikel, Fahrräder)	Boote
Geschenkartikel	Campingartikel
Tiere/Zoo/Tierpflege	

## Anhang: Pflanzenauswahlliste für heimische, standortgerechte Gehölze

## Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre *	Feldahorn
Betula pendula *	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus padus *	Trauben-Kirsche
Populus tremula *	Espe
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia *	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

## Obstbäume als Hochstämme in Arten

## Sträucher / Hecken: (Baumarten und zusätzlich)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	(und kleinkronige Bäume in Arten) Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus spec.	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Salix in Arten	Weiden
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

## Schling- und Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier

\* kleinkronig