

Stadt Kaltenkirchen

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Industriegebiet Süd“

für das Gebiet

südlich des Kisdorfer Weges, westlich des Industriegebietes Süd sowie nördlich der Bahnlinie der AKN

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Fassung: 31. August 2022

Evers &
Partner | **Stadt**
Planer

Planverfasser:
Evers & Partner Stadtplaner PartGmbB
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Tel.: 040 – 257 767 37-0
E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Grundlagen und Verfahrensablauf | 5 |
| 1.1 | Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf..... | 5 |
| 1.2 | Planerarbeitung, Gutachten..... | 6 |
| 2 | Anlass, Ziel und Zweck der Planung | 7 |
| 2.1 | Anlass, Ziel und Zweck der Planung..... | 7 |
| 2.2 | Lage und Bestand des Plangebietes..... | 8 |
| 2.2.1 | Umgebung..... | 9 |
| 2.2.2 | Infrastruktur..... | 9 |
| 2.2.3 | Immissionen..... | 10 |
| 2.2.4 | Geologie und Boden..... | 10 |
| 2.2.5 | Oberflächengewässer und Grundwasser..... | 10 |
| 2.2.6 | Luft und Klima..... | 11 |
| 2.2.7 | Landschaftsbild..... | 11 |
| 3 | Planerische Rahmenbedingungen | 12 |
| 3.1 | Anpassung an die Ziele der Landesplanung..... | 12 |
| 3.2 | Andere rechtliche beachtliche Tatbestände..... | 16 |
| 3.2.1 | Geltender Bebauungsplan..... | 16 |
| 3.2.2 | Umweltverträglichkeitsvorprüfung / Umweltprüfung..... | 17 |
| 3.2.3 | Schutzgebiete und Schutzobjekte..... | 17 |
| 3.2.4 | Baumschutzsatzung..... | 17 |
| 3.3 | Weitere planerisch beachtliche Rahmenbedingungen..... | 17 |
| 3.3.1 | Schalltechnische Untersuchung..... | 17 |
| 3.3.2 | Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel..... | 18 |
| 3.3.3 | Grunddienstbarkeiten..... | 18 |
| 4 | Variantenbetrachtung / Städtebauliches Konzept | 18 |
| 5 | Inhalt der Bebauungsplanänderung / Begründung der Festsetzungen | 19 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 19 |
| 5.1.1 | Sondergebiet..... | 19 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 20 |
| 5.3 | Überbaubare Grundstücksflächen | 21 |
| 5.4 | Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen | 23 |
| 5.5 | Verkehrsflächen | 23 |
| 5.5.1 | Straßenverkehrsfläche | 23 |
| 5.6 | Versorgungsflächen | 24 |
| 5.7 | Naturschutz und der Landschaftspflege | 25 |
| 5.7.1 | Auswirkungen auf Natur und Landschaft | 25 |
| 5.7.2 | Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft | 27 |
| 5.8 | Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes | 27 |
| 5.9 | Technischer Umweltschutz (Lärm, Altlasten) | 28 |
| 5.9.1 | Lärmimmissionen | 28 |
| 5.9.2 | Erschütterungen | 32 |
| 5.9.3 | Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel | 32 |
| 5.9.4 | Ver- und Entsorgung | 33 |
| 6 | Auswirkungen der Planung | 34 |
| 7 | Etwaige planstörende Bauabsichten | 35 |
| 8 | Änderung bestehender Bebauungspläne | 35 |
| 9 | Flächen- und Kostenangaben | 35 |
| 9.1 | Flächenbilanz | 35 |
| 9.2 | Maßnahmen zur Verwirklichung und Kosten | 35 |
| 9.2.1 | Bodenordnerische Maßnahmen | 35 |
| 9.2.2 | Kostenangaben | 36 |

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Rechtliche Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Industriegebiet - Süd“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. 2009, Seite 6), zuletzt geändert am 06. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Industriegebiet - Süd“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor:

- die versiegelte Fläche liegt unter 20.000 m²,
- durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- Natura 2000-Gebiete sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen und
- bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Gemäß § 13a Absatz 2 BauGB i. V. m. § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Dieser Bebauungsplan schafft neues Planungsrecht im Geltungsbereich.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Evers & Partner | Stadtplaner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 28.01.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Industriegebiet - Süd“ für das Gebiet südlich des Kisdorfer Weges, westlich des Industriegebietes Süd sowie nördlich der Bahnlinie der AKN beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in im Zeitraum vom 30.04.2021 bis 28.05.2021 statt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Industriegebiet - Süd“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.03.2022 bis zum 04.04.2022 während der Dienststunden nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 17.02.2022 ortsüblich durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 40 vom 17.02.2022 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 8 vom 23.02.2022 bekanntgemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 4a Absatz 6 BauGB Stellungnahmen, die im Verfahren der Öff-

fentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB am 03.03.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 28.06.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Industriegebiet - Süd“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), am 28.06.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der katastermäßige Bestand am 14.07.2022 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.

1.2 Planerarbeitung, Gutachten

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topografischen Nachweis der Flurstücke dient eine von der Stadt Kaltenkirchen bereitgestellte Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem-Karte (ALKIS) im Maßstab 1:1000 mit Stand von September 2020.

Für die Erstellung der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Industriegebiet - Süd“ wurden folgende Dokumente herangezogen:

- Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 (LEP)
- Regionalplan Schleswig-Holstein Süd (1998)
- Flächennutzungsplan 1999
- Bestehender Bebauungsplan Nr. 40 Industriegebiet - Süd

Weiterführend wurden folgende Gutachten erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung (August 2021)
- Erschütterungsgutachten (September/ Oktober 2021)
- Untersuchung Altlastenverdachtsflächen – Orientierende Untersuchung (Oktober 2021)
- Verkehrsgutachten (Januar 2022)
- Altlastenuntersuchung - Detailuntersuchung (i.F.e. ergänzenden Grundwasseruntersuchung wurde nachgereicht April 2022)

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Durch die Verlagerung der vormals im Plangebiet ansässigen freiwilligen Feuerwehr Kaltenkirchen im Jahr 2016 besteht die Möglichkeit, die nun zur Verfügung stehenden Flächen am Kisdorfer Weg im Rahmen der oben genannten Prozesse umzunutzen. Ziel der Planung ist es, ein medizinisches Versorgungszentrum zu errichten. Damit wird u.a. auch der Bedarfsplanung der Kassenärztlichen Vereinigung entsprochen. Weiterhin werden die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gefolgt.

Im Rahmen der Erstellung der Bedarfspläne der Kassenärztlichen Vereinigung Schleswig-Holstein wurde ermittelt, dass viele in Schleswig-Holstein Versicherte von ärztlichen Praxen in Hamburg betreut werden. Der überwiegende Teil dieser Patienten stammt aus dem sog. Hamburger Speckgürtel, bspw. aus Kaltenkirchen. Diese Zahlen deuten auf einen wachsenden Bedarf an hausärztlicher Versorgung in diesen Bereichen hin. Auch auf der fachärztlichen Ebene bestehen akute Nachbesetzungsprobleme¹. Hinzu kommt, dass anhand der demographischen Entwicklung der Stadt Kaltenkirchen im Landkreis Segeberg in den Jahren von 2010 bis 2019 ein relatives Bevölkerungswachstum von 4,5% zu verzeichnen war². Diese positive Bevölkerungsentwicklung ist auch durch die Nähe zu Hamburg zu begründen. Das Durchschnittsalter beträgt 42,4 Jahre (Stichtag 31.12.2019). Während die über 65-Jährigen im Jahr 2010 noch 10,8% der Bevölkerung ausgemacht haben, waren es im Jahr 2019 bereits 18,9%³. Bis zum Jahr 2030 wurde ein weiterer Anstieg, der über 65-Jährigen auf 25,4% prognostiziert⁴. Neben dem generellen Bevölkerungswachstum könnte sich aufgrund dieser Alterungsprognosen ein erhöhter Bedarf an ärztlichen Leistungen ergeben⁵.

Für die Stadt Kaltenkirchen gelten daher aufgrund des demographischen Wandels und der damit einhergehenden Alterung der Gesellschaft erhöhte Anforderungen zur Sicherung der allgemeinen Daseinsvorsorge. Dazu gehört, aufgrund der bereits heute bestehenden Unterversorgung auf der Ebene der ärztlichen Versorgung, der Ausbau der medizinischen Infrastruktur in Kaltenkirchen.

Zur Erweiterung der Einrichtungen ärztlicher Versorgungsdienstleistungen sind vorhandene Nachverdichtungspotenziale zu identifizieren und zu nutzen. Dabei ist die Innenentwicklung gemäß dem §1 Absatz 5 und 6 BauGB und gemäß der Bodenschutzklausel §1a BauGB (2) der Außenentwicklung vorzuziehen.

^{1,5} Kassenärztliche Vereinigung Schleswig-Holstein (2019): Bedarfsplan 2020 für den Bezirk der Kassenärztlichen Vereinigung Schleswig-Holstein.

^{2,3,6} Statistikamt Nord (2019): Regionaldaten für Kaltenkirchen, Stadt.

⁴ BertelsmannStiftung (2011): Demographiebericht – Ein Baustein des Wegweisers Kommune. S. 8.

Aufgrund der zentralen Lage in Kaltenkirchen und der guten Anbindung durch den öffentlichen Nahverkehr kann der Standort gut erreicht werden. Zudem bietet die Fläche ausreichend Platz für Stellplatzanlagen. Für die geplante Nutzung eines medizinischen Versorgungs- und Dienstleistungszentrums sind Stellplätze von hoher Bedeutung, da die Einrichtung vor allem von kranken Menschen aufgesucht werden wird, die aufgrund ihres körperlichen Zustandes und der erhöhten Ansteckungsgefahr anderer Personen in öffentlichen Verkehrsmitteln, voraussichtlich mit dem privaten PKW anfahren werden. Dies ist auch der Grund, aus dem vor dem Versorgungszentrum Taxistellplätze vorgehalten werden.

Für die planungsrechtliche Vorbereitung der Umnutzung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit den Ausmaßen des vorliegenden Geltungsbereiches erforderlich.

2.2 Lage und Bestand des Plangebietes

Der rund 5.000 m² umfassende Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Industriegebiet – Süd“ befindet sich zwischen einem eingeschränkten Industriegebiet und einer Wohngebietsnutzung im Osten der Stadt Kaltenkirchen. Der Geltungsbereich wird im Norden durch den Kisdorfer Weg und im Osten durch eine Gewerbefläche, die Teil des angrenzenden Industriegebietes ist, begrenzt. Im Süden schließen unmittelbar Flächen für Bahnanlagen der AKN an. Westlich sind Wohnnutzungen zu verorten.

Konkret wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 516
- im Osten vom Flurstück 385
- im Süden von den Flurstücken 309, 311 und 307 sowie
- im Westen durch das Flurstück 30/ 29.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Kaltenkirchen, Flur 13/ 14,

- das Flurstück 381 (als private Grundstücksfläche)
- das Flurstück 382 (als private Grundstücksfläche)
- das Flurstück 383 (als private Grundstücksfläche mit Trafostation)
- das Flurstück 516 (anteilig, als öffentliche Straßenverkehrsfläche)
- das Flurstück 519 (als öffentliche Straßenverkehrsfläche)
- das Flurstück 520 (als öffentliche Straßenverkehrsfläche) und
- das Flurstück 521 (als öffentliche Straßenverkehrsfläche).

Das Plangebiet wurde bis Oktober 2016 als Feuerwache durch die Freiwillige Feuerwehr Kaltenkirchen genutzt. Es weist zurzeit, bis auf eine Trafostation im östlichen Teilbereich, keine Bebauung auf und wird derzeit als Stellplatzfläche genutzt. Rund 50% der Grundstücksfläche sind versiegelt. Hierbei handelt es sich vor allem um die an den Kisdorfer Weg angrenzenden Flächen. Die übrige Grundstücksfläche ist durch Ruderalvegetation geprägt. Im Nordwesten befindet sich eine Kiefer an der Grundstücksgrenze.

2.2.1 Umgebung

Im Norden grenzt das Gebiet unmittelbar an die Kreisstraße Kisdorfer Weg (K 97). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind durch die Bebauungspläne Nr. 35 und Nr. 39 eine Gemeinbedarfsfläche mit Schule und Kindergarten sowie ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Hier befinden sich ein Physiotherapiezentrum sowie eine Gemeinbedarfsfläche, auf der ein Waldorfindergarten mit begrünten Außenanlagen angesiedelt ist.

Im Osten schließen ein eingeschränktes Industriegebiet und nordöstlich ein Gewerbegebiet an den Planbereich an, die durch großflächige Betriebsgebäude und weitestgehend versiegelte Freiflächen geprägt sind. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Gebiet befindet sich die Gewerbefläche, von der Immissionen ausgehen können. Auch ein Einkaufszentrum, der Ohland Park, befindet sich in der Nähe des Gebiets. Neben Parkflächen ist dem Einkaufszentrum eine gestaltete Grünfläche mit Teich vorgelagert.

Südlich befinden sich Flächen für Bahnanlagen und Schienen auf dem Betriebsgelände der AKN Eisenbahn AG, die unter anderem zum Abstellen und Rangieren der Züge genutzt werden.

Westlich grenzen Wohnnutzungen an. Die privaten Flächen sind weitestgehend begrünt. Es ist kein gültiger Bebauungsplan für diesen Siedlungsbereich vorhanden.

2.2.2 Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Straße Kisdorfer Weg (K 97) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Erschließung für den Fuß – und Radverkehr erfolgt über die am Kisdorfer Weg vorhandenen straßenbegleitenden getrennten Geh- und Radwege. Die Fläche ist südöstlich angrenzend an den zentralen Innenstadtbereich Kaltenkirchens zu verorten. In Verlängerung des Kisdorfer Wegs/ Am Bahnhof, ist der Hauptbahnhof Kaltenkirchen in ca. 700m Entfernung erreichbar. Mit dem ÖPNV ist der Standort in ca. 5-10 Gehminuten erreichbar. Südöstlich befindet sich in 350m Entfernung die Bushaltestelle „Ohland Park“, die durch die Buslinie 7972 bedient wird und in 350m Entfernung im Nordosten ist die Haltestelle „Kaltenkirchen Waldorfschule“ erreichbar, durch welche die Linien 7950, 7971, 7972, 7973 sowie 7975 verkehren. Im Zuge des Fahrplanwechsels im Dezember 2021 gibt es einen neuen Stadtverkehr in Kaltenkirchen mit den Linien 7961 und 7962. Im Zuge der Umsetzung der beiden Linien, wurden u.a. auch in unmittelbarer Entfernung zum Plangebiet die Haltestelle der Linie 7962 „Oersdorfer Weg“ eingerichtet, im weiteren Streckenverlauf fährt die Linie 7962 dann die o.g. Haltestelle „Ohlandpark“ an. Durch die AKN besteht eine Bahnanbindung nach Hamburg und Neumünster. Über die Kisdorfer Straße sind umliegende südöstliche Ortschaften des Landkreises Segeberg erreichbar. Über die Landesstraßen Hamburger Straße L320, über Kisdorf-Feld L326 und die B4 ist Kaltenkirchen in südlicher Richtung mit Henstedt-Ulzburg und Norderstedt verbunden und über die Bundesautobahn A 7 / Bundesautobahn 215 besteht eine Anbindung in südlicher Richtung an Hamburg und in nördlicher Richtung an Neumünster/ Richtung Kiel beziehungsweise Richtung Flensburg. Die bisherigen Gebäude der freiwilligen Feuerwehr Kaltenkirchen waren an die bestehenden Ver- und Entsorgungsträger des Landkreises bzw. der Kreise angeschlossen.

2.2.3 Immissionen

Das Plangebiet und die umliegenden Nutzungen sind bereits heute durch die südlich angrenzenden Bahnanlagen und die Bestandsstraße Kisdorfer Weg von Verkehrsimmissionen betroffen. Durch die Immissionen werden die Richtwerte für Gewerbegebiete in der Nacht überschritten. Laut Empfehlung des Gutachters, sollten Nachtnutzungen daher auf dem Grundstück nicht zugelassen werden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Kisdorfer Weges und östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Gewerbe- und Industriegebiete, durch die weitere Lärmimmissionen auf den Geltungsbereich einwirken. In Hinblick auf den Gewerbelärm werden die Tagesrichtwerte eingehalten. In der Nacht werden auch hier Überschreitungen prognostiziert. Die geplante Sondernutzung im Gebiet ist nach Einschätzung der Verkehrsgutachter in Hinblick auf die Schutzwürdigkeit vor Immissionen als Gewerbenutzung zu bewerten. Trotz der nächtlichen Überschreitung der Richtwerte wird die geplante Nutzung als verträglich eingeschätzt, sofern lärmindernde Maßnahmen in die Planung integriert werden. Eine Wohnnutzung sowie allgemeine Nachtnutzungen sollten über Festsetzungen im Bebauungsplan allgemein ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes direkt angrenzend an die Gleisanlagen der AKN und die hierdurch hervorgerufenen Erschütterungen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Erschütterungsgutachten erstellt.

2.2.4 Geologie und Boden

Die geologischen Bedingungen der Stadt Kaltenkirchen sind durch die Saale-Eiszeit geprägt. Glazifluviale Ablagerungen, die größtenteils aus Sanden bestehen, sind vorherrschend. Diese Sandflächen bilden eine großräumige geologische Einheit, welche als „Kaltenkirchener Sander“ bezeichnet wird⁶.

Aufgrund der geologischen Bedingungen sind vor allem Sandböden in Kaltenkirchen auffindbar. Der am häufigsten vorkommende Bodentyp ist Eisenhumuspodsol. Dieser kommt vor allem im Siedlungsgebiet der Stadt Kaltenkirchen vor.

2.2.5 Oberflächengewässer und Grundwasser

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des geplanten WSG Kaltenkirchen. Sollte bei Baumaßnahmen eine temporäre Grundwasserabsenkung nötig sein, so ist eine entsprechende Erlaubnis rechtzeitig, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Schichten- und Stauwasser wird wasserrechtlich als Grundwasser betrachtet. Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass verhältnismäßige technische Maßnahmen zur Begrenzung des Wasserzustroms einzuplanen sind, um die Umweltauswirkungen durch die Wasserhaltungsmaßnahme auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.

⁶ Ingenieurgemeinschaft Klütz & Kollegen GmbH (2007): Landschaftsplan der Stadt Kaltenkirchen.

2.2.6 Luft und Klima

Laut Landschaftsplan der Stadt Kaltenkirchen wird das Klima der Stadt durch ihre geographische Lage, die Wärmespeicherfähigkeit der Nord- und Ostsee und durch die Westwinddrift bestimmt. Dies führt dazu, dass gemäßigte, atlantisch geprägte Klimaverhältnisse vorherrschen. Das Klima ist durch eine relativ geringe Temperaturamplitude im jährlichen Verlauf geprägt, die sich durch milde Winter und mäßig warme Sommer ausdrückt.

Durch die Westwinddrift überwiegen Westwinde im ganzjährigen Windgeschehen. Die Winde bewirken eine Verfrachtung von Luftschadstoffen und haben somit einen entscheidenden Einfluss auf die Luftqualität in Kaltenkirchen⁸.

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches, sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das lokale Klima prognostizierbar. Dieses wird vielmehr durch die großklimatischen Verhältnisse geprägt.

2.2.7 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild der Stadt Kaltenkirchen weist im Norden ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung auf. Zudem sind die „Ohlau“, die „Krückau“ sowie die „Schirnau“ als Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems gekennzeichnet. Neben dem geplanten Landschaftsschutzgebiet im Bereich Heidkaten, befinden sich in der Ortslage (Nordost) mehrere Naturdenkmale. Angrenzend an Kaltenkirchen befindet sich das geplante Naturschutzgebiet nördlich des Bereichs Heidkaten, das in einem Schwerpunktbereich des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems liegt. Es ist gleichzeitig als Trockengebiet gekennzeichnet und weist besondere ökologische Funktionen auf.

Während die großräumige Betrachtung des Landschaftsbildes Qualitäten erkennen lässt, sind im Änderungsbereich Elemente der natürlichen Vegetation nur noch rudimentär vorhanden, da die intensive Nutzung des Standortes zu einer Verdrängung der natürlichen Vegetationsformen geführt hat. Der Nahbereich des Landschaftsbildes wird durch die direkte Lage an den Flächen für die Bahnanlagen und Schienen der AKN sowie an der Umgehungsstraße K97 Kisdorfer Weg bestimmt. Der Änderungsbereich ist geprägt von naturfernen Überprägungen und weist einen hohen Anteil an Versiegelung auf.

Zusammenfassend haben der Änderungsbereich und seine direkte Umgebung einen eingeschränkten Landschaftsbildwert bei einer geringen historischen Kontinuität, Vielfalt und Naturnähe. Beeinträchtigungen bestehen vor allem durch die Verkehrsstraßen und großflächigen Gewerbebauten im östlichen Stadtgebiet.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Anpassung an die Ziele der Landesplanung

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Bauleitpläne maßgebenden Ziele und Grundsätze sind in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021⁹ und im Regionalplan Schleswig-Holstein Süd¹⁰ dargelegt. Die Fortschreibung des LEP aus dem Jahr 2021 wurde Ende des Jahres 2021 beschlossen und ist am 17.12.2021 in Kraft getreten.

3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 (Fortschreibung LEP 2021)

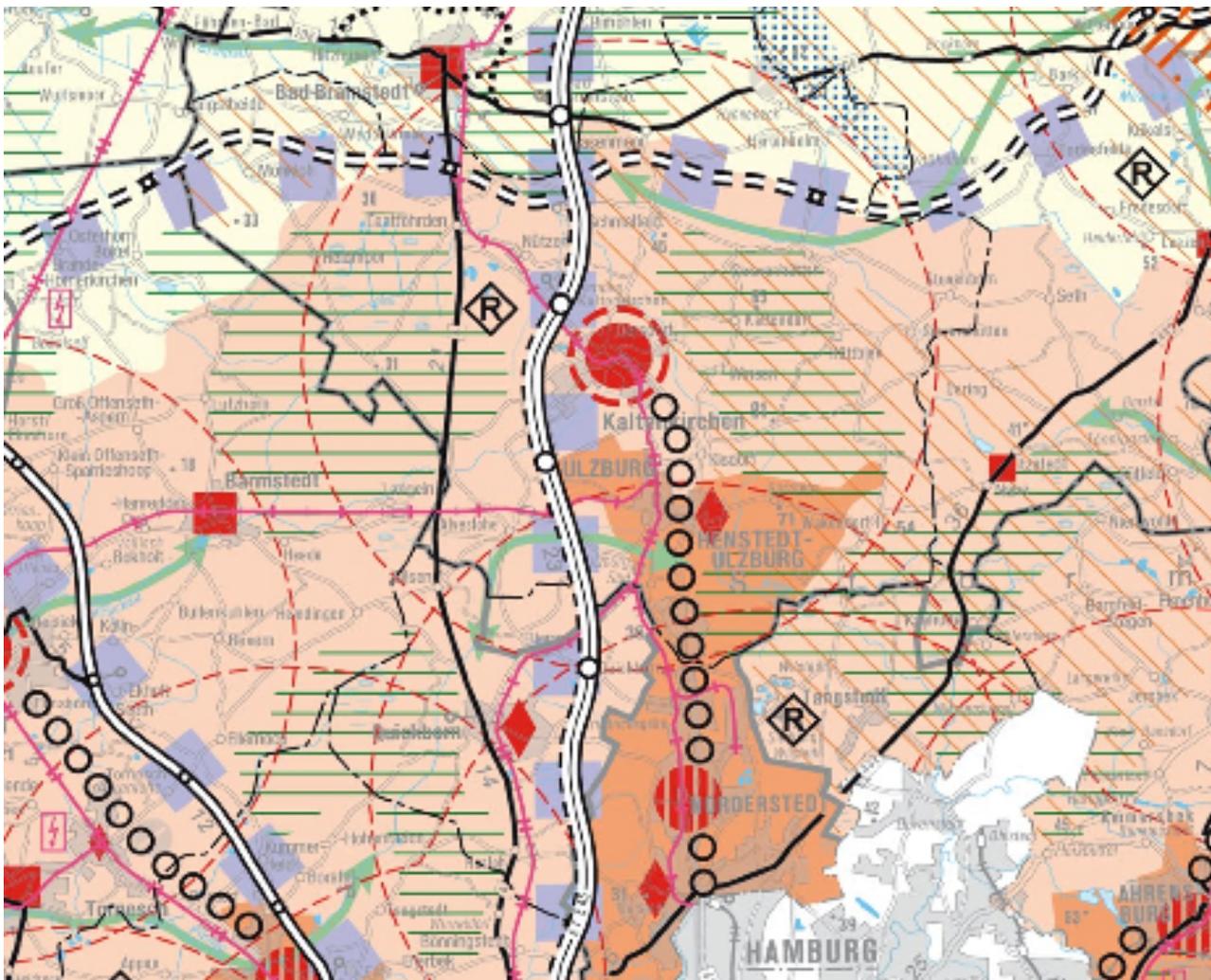


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Fortschreibung des LEP 2021

⁹ Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021.

¹⁰ Land Schleswig-Holstein (1998): Regionalplan für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd.

Der Landesentwicklungsplan definiert als Herausforderung für die zukünftige Entwicklung des Landes unter anderem, die Daseinsvorsorge, auch unter den veränderten demographischen Vorzeichen, in allen Teilräumen des Landes zu gewährleisten. Aufgrund der regional sinkenden Einwohnerzahlen soll sich dabei vor allem auf leistungsfähige Schwerpunkte konzentriert werden. Mit dem Zentralörtlichen System existiere bereits heute ein Netz von Standorten, durch welches allen Menschen im Land ermöglicht werde, in vertretbarer Entfernung Versorgungseinrichtungen zu erreichen. Dieses Netz von Schwerpunkten gelte es zu stabilisieren. Dienstleistungen und Produkte für Ältere sollen beispielsweise in den Bereichen Gesundheitswirtschaft, Pflege und Betreuung, Tourismus, Freizeit und Kultur, haushaltsnahe Dienstleistungen und Serviceleistungen im Einzelhandel, aber auch beim Handwerk, in der Wohnungswirtschaft und bei Verkehrsunternehmen ausgebaut werden.

„G Die Daseinsvorsorge soll überall in den ländlichen Räumen gesichert werden.

Z Versorgungsschwerpunkte sowie Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkte in den ländlichen Räumen sind die Zentralen Orte (Kapitel 3.1). Sie werden ergänzt durch Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion (Kapitel 3.2 Absatz 2). Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die einen größeren überörtlichen Versorgungsbereich abdecken, sowie die Siedlungsentwicklung sind auf diese Orte zu konzentrieren.“¹¹

„Die Bereitstellung von Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge soll durch bedarfsgerechte und flexible Lösungen gesichert werden.“¹²

Die Stadt Kaltenkirchen wird in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP 2021) als Mittelzentrum und Siedlungsachsenschwerpunkt im Ordnungsraum der Stadt Hamburg dargestellt. Als Zentraler Ort der mittelzentralen Ebene sind gemäß der oben aufgeführten Rahmenbedingungen, Grundsätzen und Zielen Versorgungseinrichtungen sowie Dienstleistungen und Produkte für Ältere in diesen Bereichen auszubauen.

Zudem 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. Die Stadt bildet den äußeren Achsenswerpunkt des Achsenkonzepts. Hierbei verfolgt die Landesplanung das Ziel, die wirtschaftlichen und siedlungsstrukturellen Entwicklungen im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Entwicklungsachsen und insbesondere in den Achsenswerpunkten vorzunehmen.

Die vorliegende Planung unterstützt den im Landesentwicklungsplan formulierten Grundsatz der Sicherung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum und das Ziel diese Versorgungsfunktionen in zentralen Orten zu konzentrieren.

¹¹ Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021, S. 84

¹² Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2018): Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Entwurf 2018. S. 321.

3.1.2 Regionalplan Schleswig-Holstein Süd (1998)

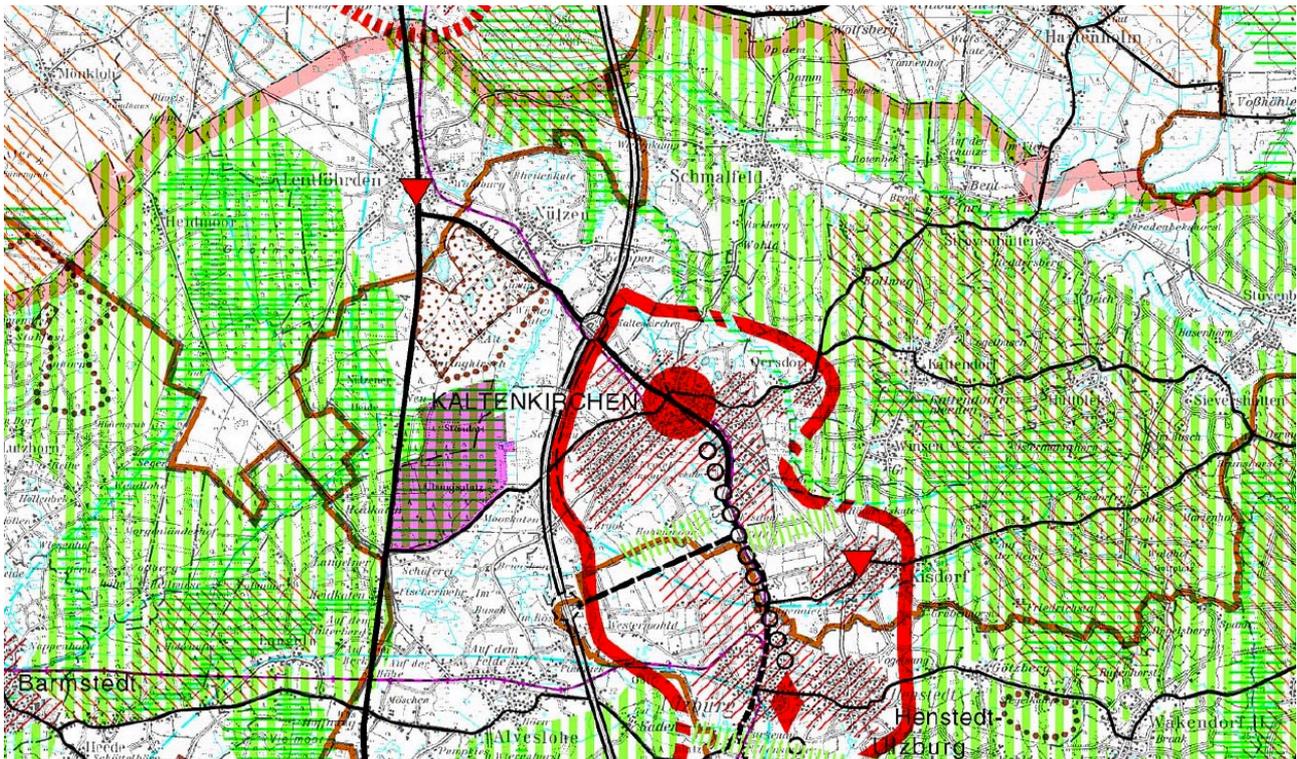


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem REP

Der Landesentwicklungsplan wurde im Jahr 2021 fortgeschrieben. Gemäß § 4 Absatz 1 ROG sind sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen in Abwägungs- oder Ermessungsentscheidungen zu berücksichtigen.

Der Regionalplan (REP) wird aus dem Landesraumordnungsplan (1998) bzw. Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021) entwickelt und konkretisiert die Aussagen zur Raumstruktur auf der regionalen Ebene. Im Regionalplan Schleswig-Holstein Süd (1998) Planungsraum I wird Kaltenkirchen als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sind Schwerpunkte für Infrastruktur, für Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung. Das zentralörtliche System soll sicherstellen, dass für die gesamte Bevölkerung im Land in zumutbarer Entfernung überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge erreichbar sind. Die Flächen des Plangebiets liegen im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes. Zudem wird die Achsengrundrichtung der Entwicklungsachse in Richtung Hamburg dargestellt.

Die Festsetzung einer Fläche für Sondernutzungen mit der Zweckbestimmung „medizinische Versorgung und Dienstleistungen“ entspricht somit den raumordnerischen Zielsetzungen.

3.1.3 Landschaftsplan der Stadt Kaltenkirchen (1997, 1. Fortschreibung: 2007)

Im Landschaftsplan der Stadt Kaltenkirchen wird die Änderungsfläche des Bebauungsplans sowohl im Bestandsplan als auch in der Zielkonzeption als bebaute Fläche für die Wohnnutzung dargestellt. Es werden keine, die Planung betreffenden, Maßnahmen und planerischen Vorgaben formuliert.

3.1.4 Flächennutzungsplan (1999)



Abbildung 4: Geltender Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für das Änderungsgebiet gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen in der Fassung von 1999, mit seinen zahlreichen Änderungen, die sich jedoch alle außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des B-Plans Nr. 40 befinden (Letzte Änderung, 18. Änderung vom 26.05.2020).

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist ein Großteil des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt. Der östliche Teilbereich der Fläche ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Da die geplanten Festsetzungen nicht dem Inhalt des derzeit gültigen Flächennutzungsplans entsprechen, wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen.

3.2 Andere rechtliche beachtliche Tatbestände

3.2.1 Geltender Bebauungsplan



Abbildung 5: Geltender Bebauungsplan

Für den Bereich des Änderungsgebiets liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 40 „Industriegebiet - Süd“ vom August 1997 vor. Für einen Großteil des Plangebiets wird hierdurch eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich, neben Flächen für Bahnanlagen, ein eingeschränktes Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7. Dieses wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans in einem ca. 10 m breiten Streifen tangiert. Die Baumassenzahl für diesen Teilbereich wurde auf 5,0 festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der räumlichen Grenze des Bebauungsplans Nr. 40 „Industriegebiet – Süd“. Im Westen angrenzend sind räumliche Strukturen der Wohnbebauung verortet. Im Nordosten, auf der gegenüberliegenden Seite des Kisdorfer Weges (K 97) ist durch den Bebauungsplan Nr. 35 ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Neben einer Begrenzung der Bebauung auf zwei Vollgeschosse, ist eine offene Bauweise vorgeschrieben. Im Norden liegt der Bebauungsplan Nr. 39 in Nachbarschaft zum Plangebiet. Hier wurde eine Gemeinbedarfsfläche mit Kindergarten und Schule festgesetzt.

Da die geplanten Nutzungen den Festsetzungen des Ursprungsplans widersprechen, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

3.2.2 Umweltverträglichkeitsvorprüfung / Umweltprüfung

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

3.2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale sowie nach § 30 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotop sind durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht berührt.

3.2.4 Baumschutzsatzung

Die Festsetzungen der Baumschutzsatzung der Stadt Kaltenkirchen sind bei der Planung zu beachten.

3.3 Weitere planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Schalltechnische Untersuchung

Das Änderungsgebiet des B-Plans Nr. 40 befindet sich im Einflussbereich vom Straßenverkehrslärm der Kreisstraße Kisdorfer Weg. Zudem schließen südlich Flächen für Bahnanlagen und Schienen der AKN an, durch welche Immissionen entstehen. Hinzu kommen Immissionen, die vom östlich angrenzenden eingeschränkten Industriegebiet ausgehen. In direkter Nachbarschaft zur Änderungsfläche ist ein Anhängertrieb angesiedelt.

Es wurde daher eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, um die Auswirkungen des **Verkehrslärms** des Kisdorfer Weges und der Bahnanlagen und des **Gewerbelärms** der umliegenden/ angrenzenden Betriebe auf die geplante Nutzung darzulegen und Empfehlungen zu den gegebenenfalls erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm auszusprechen. Zudem wurde eine Einschätzung der künftigen Lärmemissionen der geplanten Nutzungen vorgenommen.

Aufgrund der geplanten Nutzung auf dem Vorhabengebiet – der Realisierung eines Ärztehauses sowie medizinischer Dienstleistungen - werden die Orientierungswerte DIN 18005 für Gewerbegebiete zur Bewertung herangezogen. Sowohl in Bezug auf den Verkehrslärm als auch auf den Gewerbelärm kommt es nachts zu Überschreitungen dieser Orientierungswerte auf dem Grundstück. Die Empfehlung, die aus der lärmtechnischen Untersuchung hervorgeht, ist daher, eine Nachnutzung auf dem Grundstück auszuschließen. Dementsprechend wird auch empfohlen eine Wohnnutzung per Festsetzung im Bebauungsplan auszuschließen. In Hinblick auf die Emissionen, die vom Ärztehaus ausgehen und auf umliegenden Immissionsorte einwirken, kommt es an einem Ort zu Überschreitungen der Orientierungswerte. Hier werden planerische Maßnahmen (Umplanung Stellplätze bzw. Gebäude / s. dazu Schalltechnische Untersuchung) empfohlen. Darüber hinaus werden passive Lärmschutzmaßnahmen für die schutzbedürftigen Nutzungen auf dem Grundstück empfoh-

len. Zusammenfassend wird die geplante Ausweisung eines Ärztehauses im Rahmen des Bebauungsplanes aus lärmtechnischer Sicht als unkritisch betrachtet, sofern die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen Berücksichtigung finden. (siehe hierzu Kap. 5.9.1)

3.3.2 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Es besteht ein Altlastenverdacht durch die untere Bodenschutzbehörde aufgrund der vorherigen Nutzung des Gebietes durch die Freiwillige Feuerwehr. Dieser Verdacht wurde durch ein Bodengutachten geprüft. (siehe hierzu Kap. 5.9.2 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel)

Hinweise auf Kampfmittel innerhalb des Änderungsgebietes liegen nicht vor.

3.3.3 Grunddienstbarkeiten

Im Grundbuch der Stadt Kaltenkirchen auf dem Grundbuchblatte 3391 ist die folgende Grunddienstbarkeit eingetragen:

Eine Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (eine Transformatorenstation mit den dazugehörigen Nebenanlagen und Anschlussleitungen zu bauen, zu betreiben, zu unterhalten und die Flurstücke hierzu jederzeit im erforderlichen Umfang zu betreten und zu befahren) für Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH (Amtsgericht Kiel HRB 4630 NO); gemäß Bewilligung vom 28.11.2018 (Notar Jakob Wendel in Kaltenkirchen, UR-Nr. 1043/2018); eingetragen am 18.11.2019.

Hinweis: Die vorhandene Trafostation soll im Zuge der Realisierung des Ärztehauses an den Kisdorfer Weg verlegt und nach Rücksprache mit den Stadtwerken Kaltenkirchen sowie SH Netz in der Größe reduziert werden (siehe Kap. 5.6). In diesem Zuge werden auch die vorhandenen Leitungen verlegt, wodurch diese nach den Umbaumaßnahmen dem zukünftigen Vorhaben nicht entgegenstehen. Die eingetragene Grunddienstbarkeit wird entsprechend angepasst.

4 Variantenbetrachtung / Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Industriegebiet Süd“ wurde in Bezug auf die Errichtung eines medizinischen Versorgungszentrums in Form eines Neubaus eine Standort- und Variantenprüfung durchgeführt. Als Alternativstandorte kommen grundsätzlich nur zentrale Grundstücke mit einer gewissen Grundstücksgröße in Betracht, die darüber hinaus über eine gute Verkehrsanbindung verfügen. Bei der Betrachtung der Standortalternativen im städtischen Gefüge lassen sich keine weiteren Flächen identifizieren, die eben diese o.a. Merkmale aufweisen. Grund dafür sind die meist zu geringen Grundstücksgrößen sowie der städtische Zugriff (Eigentumsverhältnisse) darauf. Außerdem wird das medizinische Versorgungszentrum durch viele ältere Personen aufgesucht, die entweder auf den eigenen Pkw oder öffentliche Verkehrsmittel angewiesen sind. Dafür wird zum einen eine ausreichende Stellplatzanlage oder eine gute Anbindung an den ÖPNV benötigt. Das Grundstück am Kisdorfer Weg beinhaltet sowohl die Lage an einer wichtigen Ausfallstraße in Richtung südöstlichen Stadtgebieten sowie die direkte Nähe zum Bahnhof Kaltenkirchen.

Für das Plangebiet selbst wurden ebenfalls alternative Bebauungsmöglichkeiten geprüft. Bedingt durch den länglichen Grundstückszuschnitt konnten zwei verschiedene Anordnungen des Gebäudes auf dem Grundstück verprobt werden. In der ersten Variante wurde das Gebäude auf der Mitte des Grundstücks angeordnet. Zwei Stellplatzflächen, die sich demnach jeweils nordwestlich und südöstlich aufteilten und dadurch eine optimale verkehrliche Erschließung ermöglichen. Eine weitere Verlagerung in Richtung Osten konnte aufgrund der Gebäudetiefe nicht erfolgen. In der Variante zwei wurde das Gebäude an die nordwestliche Grundstücksgrenze verlagert. Dadurch sollte ein Zusammenschluss der Bebauung hergestellt und eine gemeinsame Stellplatzanlage an den Kisdorfer Weg angeschlossen werden.

Bedingt durch den Planungsprozess und vorliegende Fachgutachten, wurde aufgrund von Lärmschutzmaßnahmen die Variante zwei weiterverfolgt. Hierdurch kann der Vorteil des abzuschirmenden Gebäudes in Bezug auf die Stellplatzanlage genutzt werden. Zusätzlich kann dadurch eine große, zusammenhängende Stellplatzanlage entstehen, die bei Bedarf nach einer erhöhten Stellplatzanzahl auch als Parkdeck ausgeführt werden kann.

5 Inhalt der Bebauungsplanänderung / Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Sondergebiet

Ziel der Planung ist es, ein Zentrum für medizinische Versorgung und Dienstleistungen zu errichten unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, zu denen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zählen. Für die Stadt Kaltenkirchen gelten aufgrund des demographischen Wandels und der damit einhergehenden Alterung der Gesellschaft erhöhte Anforderungen zur Sicherung der allgemeinen Daseinsvorsorge. Dazu gehört, aufgrund der bereits heute bestehenden Unterversorgung auf der Ebene der ärztlichen Versorgung, der Ausbau der medizinischen Infrastruktur in Kaltenkirchen.

Um die geplanten Nutzungen und Einrichtungen in Form eines Medizinischen Versorgungszentrums im Plangebiet planungsrechtlich zu ermöglichen, wird die folgende Festsetzung in die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Industriegebiet Süd“ aufgenommen:

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medizinische Versorgung und Dienstleistungen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet „Medizinische Versorgung und Dienstleistungen“ dient der Unterbringung von fach- und hausärztlichen Praxen sowie gesundheitsbezogenen Dienstleistungen.

(Textliche Festsetzung Nr. 1.1).

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes ist die medizinische Versorgung. Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO dienen solchen baulichen Nutzungen, die nicht durch die Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO festsetzbar sind und sich von diesen wesentlich unterscheiden. Dabei ist die plangebende Kommune frei in der Gestaltung der Festsetzungen, solange mögliche Nutzungskon-

flikte innerhalb des Sondergebietes, aber auch in dessen Umgebung planerisch gelöst werden können und die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange im Bebauungsplanverfahren gemäß § 1 BauGB vollständig und gerecht erfolgt.

Das Gebiet ist daher als Sonstiges Sondergebiet festzusetzen, da sich die geplante Nutzung des medizinischen Versorgungszentrums wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Zwar werden auch in anderen Gebietskategorien Anlagen für gesundheitliche Zwecke als allgemein zulässig aufgeführt, jedoch ist die alleinige Nutzung einer Fläche als Anlage für gesundheitliche Zwecke nicht mit den durch die BauNVO vorgegebenen Baugebietstypen in den §§ 2 bis 10 Abs. 1 BauNVO vereinbar. Auch durch eine Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche ist das Vorhaben nicht realisierbar. Dort sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke zwar zulässig, jedoch bezieht sich dies auf Anlagen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Hierzu zählen Ärztehäuser nicht. Deren Zulässigkeit richtet sich nach § 13 BauNVO.

Verträglicher und klarer ist daher die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Medizinische Versorgung und Dienstleistungen“, dass die dort zulässigen Nutzungen positiv beschreibt, ohne auf die Ausnahmeregelungen des § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO zurückgreifen zu müssen. Dazu wird deshalb folgendes textlich festgesetzt:

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medizinische Versorgung und Dienstleistungen“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- *Einrichtungen des Gesundheitswesens*
- *Gesundheitsbezogene Dienstleistungen*
- *Sanitätshäuser und Apotheken*
- *Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Träger mit dem Schwerpunkt „heilkundliche Berufe“ und für solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.*
(Textliche Festsetzung Nr. 1.2)

Die Festsetzung soll sicherstellen, dass das geplante medizinische Versorgungszentrum, welches gesundheitlichen Zwecken und der Sicherung der Daseinsvorsorge der Stadt Kaltenkirchen und der Region dient, langfristig planungsrechtlich gesichert wird und als Hauptnutzung des Gebietes fortbesteht. Sanitätshäuser und Apotheken stellen hierbei eine übliche Ergänzung von medizinischen Versorgungszentren dar und sind dementsprechend mit der Hauptnutzung vereinbar. Darüber hinaus sollen auch Dienstleistungen zugelassen werden, die mit dem medizinischen Versorgungszentrum in Verbindung stehen. Dazu gehören beispielsweise auch Physiotherapiepraxen oder Logopäden. Da hier nicht eine abschließende Auflistung erfolgt werden Dienstleistungen für zulässig erklärt, die für die Berufsausübung freiberuflicher Träger mit dem Schwerpunkt heilkundlicher Berufe und für solchen Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, dient.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe (als Höchstmaß) bestimmt.

Durch die Festsetzungen kann das Maß der baulichen Nutzung ortsbildverträglich gesteuert und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet werden.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)**, die für das Sondergebiet festgesetzt wird, entspricht mit der Maßzahl 0,8 dem in der BauNVO empfohlenen Orientierungswert gem. § 17 BauNVO, der mit Ausnahme der Kerngebiete, für alle Baugebiete für die Gesamtheit aller Haupt- und Nebenanlagen gilt. Zur Klarstellung wird diese Maßzahl für das Sondergebiet „Medizinische Versorgung und Dienstleistungen“ festgesetzt, um gegebenenfalls strittigen Unterscheidungen zwischen Haupt- und Nebenanlagen in einem besonderen Baugebiet von vornherein zu begegnen. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 im Sondergebiet können maximal 80% des Baugebietes überbaut werden. Hierdurch wird eine der angestrebten Nutzung entsprechende Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht.

Mit Festsetzung der **Gebäudehöhe** auf 19 Meter über der Straßenoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche soll eine ortsbilduntypische Höhenentwicklung vermieden und so ein Einfügen des Neubaus in das Ortsbild sichergestellt werden. Dies soll im Zusammenspiel mit dem Grenzabstand von 5 m zur nordwestlichen Sondergebietsgrenze, 5,5 m zur südöstlichen Sondergebietsgrenze und 3 m zur Sondergebietsgrenze im Südwesten einer erdrückenden Wirkung vorbeugen und zugleich städtebaulich ein unverhältnismäßig großes Gebäudevolumen in direkter Nachbarschaft zu der westlich angrenzenden Wohnnutzung vermeiden. Eine Besonderheit stellt die Baugrenze im Nordosten, entlang des Kisdorfer Weges, dar (s. hierfür Kap. 4.3). Für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist jeweils die gemittelte Höhe der Geländeoberfläche der angrenzenden öffentlichen Straße „Kisdorfer Weg“ maßgeblich, die das Grundstück erschließt. Die festgesetzte Gebäudehöhe wird in Bezug zum Straßenraum gesetzt, um unabhängig von der topographischen Geländesituation in dem jeweiligen Teilbereich des Plangebietes die Höhenentwicklung zu steuern. Zur Klarstellung wird daher folgende Festsetzung aufgenommen:

Bezugspunkt für die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe ist die Straßenoberkante der das Grundstück erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der straßenzugewandten Fassadenmitte senkrecht zur Straße.

(Textliche Festsetzung Nr. 2.1).

Zur weiteren Steuerung einer möglichen Gebäudekubatur wird auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen verzichtet. Auf diese Weise wird eine größere Flexibilität bei der Gebäudeplanung ermöglicht. Dies ist gerade bei Sonderbauten wie einem medizinischen Versorgungszentrum sinnvoll, da die verschiedenen Funktionsbereiche unterschiedliche Anforderungen an die Raumgestaltung und Raumhöhe stellen und Regelgeschosshöhen daher nur eingeschränkt anwendbar sind. Durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird dennoch, auch ohne die Steuerung der zulässigen Vollgeschosse, die maximale räumliche Ausdehnung der möglichen Bebauung gesteuert.

Weiterführende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht notwendig, da hier die Ausprägung des möglichen Gebäudekörpers ausreichend durch die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe, als Höchstmaß, bedingt wird.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die von Hauptanlagen **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt.

Der nach Landesbauordnung vorgegebene Mindestgrenzabstand von 3 m wird an allen Grundstücksgrenzen, mit Ausnahme der Nordöstlichen Baugrenze, eingehalten. Die Baugrenzen sind entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze mit einem Abstand von 3 m zu der Flurstücksgrenze festgesetzt. Dieser Abstand entspricht im vorliegenden Fall dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand. Ein größerer Abstand als der 3m-Mindestgrenzabstand wird erforderlich, wenn angesichts eines bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsmaßes von 0,4 H (gemäß § 6 Absatz 5 LBO) das Gebäude höher als 7,5 Meter ist, denn durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen wird das Abstandsflächenrecht der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein nicht außer Kraft gesetzt. Um auf diesen Tatbestand Rücksicht zu nehmen und auch in Anbetracht des fast grenzständigen Nachbargebäudes im Nordwesten weiterhin gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, wird die Baugrenze im Nordwesten auf einen Abstand von 5 m erhöht. Dies hat neben der notwendigen Abstandsfläche, die das medizinische Versorgungszentrum benötigt, auch lärmschutztechnische Gründe (s. Kapitel 4.9). Zusätzlich kann sich auf diese Weise die im Norden befindliche Kiefer auch im Rahmen ihrer Kronentraufe weiter ausbilden. Im Südosten hält die Baugrenze einen Abstand von 5,5 m zur Geltungsbereichsgrenze ein. Der über den Mindestgrenzabstand gem. LBO hinausgehende Abstand berücksichtigt die vorhandene bzw. zukünftig geplante Trafostation mit den zu verlegenden Leitungen. Am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich aktuell eine Trafostation, welche auf Grundlage von bereits geführten Abstimmungsgesprächen mit den Stadtwerke Kaltenkirchen und SH Netz im Zuge der Planrealisierung an den Kisdorfer Weg verlegt werden soll. Durch die Aussparung dieser Teilflächen aus der überbaubaren Grundstücksfläche wird ausreichend Raum für die geplante Trafostation (voraussichtlich 2 x 3 m) samt Umlaufflächen (jeweils 1,5 m Abstand zwischen Trafostation und Versorgungsbereichsfläche) sowie die damit verbundenen unterirdischen Versorgungsleitungen gegeben.

Die festgesetzte Baugrenze im Nordosten des Geltungsbereiches weicht von den Mindestgrenzabständen gem. LBO ab. Die Baugrenze befindet sich im vorliegenden Falle auf der Straßenbegrenzungslinie. Dies ist erforderlich, um eine, in Verbindung mit dem geplanten Ärztehauses notwendige, Parkpalette realisieren zu können. Die Unterschreitung des 3 m-Grenzabstandes ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da es sich bei einer Parkpalette um ein vergleichbar niedriges Gebäude handelt, welches eine zu vernachlässigende Wirkung auf das Ortsbild entfaltet. Zudem ist das Grundstück vergleichsweise schmal, so dass ein Neubau, unter Berücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung, eine gewisse Grundrissgröße benötigt. Die Abstandsflächen im Norden können dabei, gemäß § 6 Abs. 2 LBO SH, auch auf der öffentlichen Verkehrsfläche des Kisdorfer Weges, bis zu dessen Mitte, nachgewiesen werden. Im Gegensatz dazu müssen im Osten, Süden und Westen die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung jedoch auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medizinische Versorgung und Dienstleistungen“ wird ein großzügiges Baufeld festgesetzt, das eine flexible Grundstücksplanung zulässt. Das durch die Baugrenzen festgelegte Baufeld ermöglicht die Umsetzung des geplanten Gebäudekörpers mit der Möglichkeit, Anpassungen am Gebäudeentwurf und der Gebäudepositionierung auf dem Grundstück vorzunehmen. Zusätzlich wird die Möglichkeit zur Realisierung einer Parkpalette gegeben. Neben dem medizinischen Versorgungszentrum sollen Stellplatzanlagen in Form eines Parkdecks, die vom Kisdorfer Weg erschlossen werden, realisiert werden.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass im Bereich von elektrifizierten Bahnstrecken metallische bauliche Anlagen grundsätzlich außerhalb eines Schutzbereiches von 4,0 m zur nächstliegenden Gleisachse zu errichten sind. Bei innerhalb dieses Bereiches befindlichen Anlagen besteht die Notwendigkeit das Bauteil zu erden.

5.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Im Sondergebiet „Medizinische Versorgung und Dienstleistungen“ werden nach den Nutzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes bemessene ausreichende Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs von Nutzern, Beschäftigten, Besuchern und sonstigen Anliegern des medizinischen Versorgungszentrums vorgehalten.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist die Realisierung eines Parkdecks vorgesehen, welches voraussichtlich im südöstlichen Teil des Grundstückes realisiert werden soll und über den Kisdorfer Weg erschlossen wird. Die Realisierung eines Parkdecks ist deshalb geplant, da für die geplanten Nutzungen eine Vielzahl von Stellplätzen benötigt werden, die über der gesetzlich vorgegebenen Anzahl liegt und aufgrund von Gesprächen mit den Nutzern umgesetzt werden soll.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsfläche

Die vorhandenen Straßenflurstücke 516 (Kisdorfer Weg) sowie 519, 520 und 521 werden bestandskonform als öffentliche Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert.

Die Erschließung des Gebietes und der Stellplatzanlagen erfolgt über den Kisdorfer Weg. Eine Vorfahrt, die unter anderem für Krankentransporte, Anlieferfahrzeuge und Taxen freigehalten wird, wird vor dem Eingangsbereich des Gebäudes eingerichtet.

Um die Verkehrsbelastung des Kisdorfer Weges abzuschätzen, wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, welches auch Grundlage für die Lärmtechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrslärms bildet.

Zur Ermittlung der bestehenden Verkehrsbelastung des Kisdorfer Weges wurde eine videogestützte Verkehrszählung durchgeführt. Die Analyse des Bestandes hat hierbei ergeben, dass an den untersuchten Tagen (5. und 6. Mai 2021) etwa 12.000 bzw. etwa 13.000 Kraftfahrzeuge den Straßenabschnitt zwischen dem Oesdorfer Weg und der Rudolf-Diesel-Straße passieren. Hierbei lässt sich eine deutliche Nachmittagsspitze erkennen, wohingegen keine morgendliche Spitzenstunde existiert. Für den Prognosefall bei Umsetzung des Vorhabens samt Parkpalette wird unter Berücksichtigung von Verbund- und Mitnahmeeffekten davon ausgegangen, dass es durch die Kunden und Besucher des Ärzteentrums zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 2.650 Fahrten pro Normalwerktag kommt, sowie ca. 220 Pkw-Fahrten pro Tag durch den Beschäftigtenverkehr. Darüber hinaus werden für den Lieferverkehr 10 Lkw-Fahrten pro Werktag angenommen. Insgesamt ergibt sich durch den Neubau des Ärztehauses ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 2.880 Fahrten pro Normalwerktag, was einer Steigerung von etwa 5 - 10 % Prozent entspricht.

Im Rahmen der Leistungsfähigkeitsuntersuchung wurden verschiedene Prognosen aufgrund der verschiedenen Erschließungsmöglichkeiten überprüft. Dabei beinhaltet die Prognosevariante A zwei Parkplatzbereiche mit eigenen Ein-/Ausfahrten, die einen sehr guten Verkehrsablauf mit nur sehr geringen Verlustzeiten sowohl auf dem Kisdorfer Weg als auch auf den Abbiegebeziehungen zu / von den Parkplätzen prognostiziert. Vereinzelt kommt es zu kurzen Stauungen bzw. Verkehrsstörungen, die sich jedoch sehr schnell wieder abbauen und nur von kurzer Dauer sind. An beiden Ein- und Ausfahrten wird in der Vormittagsspitzenstunde die Qualitätsstufe A und in der Nachmittagsspitzenstunde die Qualitätsstufe B erreicht. Die Prognosevariante B beinhaltet eine Simulation mit nur einer zentralen Ein-/Ausfahrt zu einem zusammenhängenden Parkplatz des Ärztezentrum. Im Vergleich zur Variante A hat diese Variante zum Ergebnis, dass etwas höhere Verlustzeiten auf dem Kisdorfer Weg stadteinwärts sowie der Parkplatzausfahrt in Kauf genommen werden müssen. Die daraus resultierenden Qualitätsstufen B in der Vormittagsspitzenstunde und C in der Nachmittagsspitzenstunde spiegeln aber immer noch einen guten Verkehrsablauf wider. Es treten jedoch häufiger und längere Rückstauungen hinter linksabbiegenden Fahrzeugen zum Ärztehaus auf, in der Regel jedoch nur von kurzer Dauer und Länge. Aus den im Vergleich zu den Varianten A und B etwas höheren Verkehrsstärken in der Prognosevariante C (Realisierung eines Parkdecks) resultiert auch eine leichte Verschlechterung der Verkehrsqualität gegenüber den Ergebnissen für die Variante B. In der Vormittagsspitzenstunden wird dadurch „nur noch“ die Qualitätsstufe C erreicht. In der Nachmittagsspitzenstunde erhöhen sich zwar die Verlustzeiten insbesondere in der Parkplatzausfahrt, es wird aber weiterhin die Qualitätsstufe C und damit ein befriedigender Verkehrsablauf erreicht. Die maximalen Staulängen entsprechen weitgehend den Werten für die Prognosevariante B.

Im Ergebnis zeigt sich, dass für die geplante Erschließung des medizinischen Versorgungszentrums ob Stellplatzanlage oder Parkdeck, weiterhin ein als ausreichend zu bezeichnender Verkehrsfluss gegeben ist. Somit ist gemäß dem Verkehrsgutachten bei Umsetzung des geplanten Vorhabens mit einem mindestens befriedigenden Verkehrsfluss zu rechnen und somit eine vollkommen ausreichend leistungsfähige Erschließung gesichert.

5.6 Versorgungsflächen

Im Plangebiet ist eine Trafostation vorhanden, die eine Versorgungsbedeutung für das angrenzende Gebiet hat, welche auch zukünftig gewährleistet sein muss. Die derzeit vorhandene Trafostation soll im Zuge der Planrealisierung und nach Rücksprache mit den Stadtwerken Kaltenkirchen sowie SH Netz an den Kisdorfer Weg verlegt und dabei voraussichtlich in der Größe reduziert werden. Die bestehende Trafostation soll in diesem Zusammenhang rückgebaut werden. Hierzu wurden im Zuge des Bauleitplanverfahrens Abstimmungsgespräche mit den Stadtwerken Kaltenkirchen und SH-Netz geführt. Um die Verlegung der Trafostation planungsrechtlich abzusichern, wird im Nordosten des Geltungsbereiches eine Versorgungsfläche festgesetzt. Der derzeitige Verlauf der unterirdischen Mittel- und Niederspannungsleitungen innerhalb des Plangebietes kollidiert mit der Baugrenze, da unterirdische Versorgungsleitungen nicht durch hochbauliche Anlagen überbaut werden dürfen. Aus diesem Grund ist neben der Verlegung der Trafostation auch die Verlegung der unterirdischen Versorgungsleitungen geplant. Diese sollen zukünftig parallel entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen, außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die eingetragene Grunddienstbarkeit (siehe Kap. 3.3.3) wird in diesem Zuge entsprechend aktualisiert.

5.7 Naturschutz und der Landschaftspflege

5.7.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Bebauungsplanänderung wird als Bauleitplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Insofern entfällt die naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht. Auch ist kein Umweltbericht zu erstellen. Unabhängig vom Verfahren sind die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Schutzgut Mensch:

Durch die Realisierung eines Ärztehauses kommt es nutzungsbedingt zu einer Zunahme an Verkehr und Geräuschemissionen. Der Betrieb von medizinischen Versorgungseinrichtungen und den damit ausgehenden Emissionen, beeinträchtigen nicht die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Um dies sicherzustellen, werden auf Bebauungsplanebene Festsetzungen zum Schutz der menschlichen Gesundheit getroffen.

► insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen

Schutzgut Fläche und Boden:

Vor dem Hintergrund der fast vollflächigen Versiegelung im Bereich der ehemaligen Feuerwache der Freiwilligen Feuerwehr Kaltenkirchen treten durch die Neubebauung keine relevanten Flächenversiegelungen ein. Es sind keine empfindlichen oder seltenen Böden betroffen, sondern baulich und verkehrlich bereits genutzte Flächen. Ein Altlastenverdacht wurde durch die untere Bodenschutzbehörde geäußert. Dem Verdacht wurde durch eine orientierende Untersuchung (gehört zur Altlastenverdachtsflächenuntersuchung) (vorliegend) sowie einer Detailuntersuchung (i.F.e. ergänzenden Grundwasseruntersuchung) nachgegangen (siehe hierzu Kap. 5.9.3).

► insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen

Schutzgut Wasser:

Aufgrund der bestehenden und planungsrechtlich zulässigen baulichen Nutzungen sind die versiegelungsbedingten Folgen für den Wasserhaushalt nur gering.

Das Risiko qualitativer Gefährdungen des Grundwassers oder der Vorflut infolge von Belastungen des Oberflächenabflusses ist angesichts der Art der zulässigen Nutzungen als gering einzustufen.

► insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen

Schutzgut Klima/Luft:

Vor dem Hintergrund der früheren und in der Umgebung vorhandenen Bebauung, der geringen Größe des Plangebiets und der Lage im klimatisch belasteten Siedlungskontext führt die veränderte Bebauung im Gesamtzusammenhang nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Klima bzgl. der bioklimatischen Situation der umgebenden Siedlungsflächen.

Aufgrund des vergleichsweise potenziell geringen zusätzlichen Zielverkehrs des medizinischen Versorgungszentrums sind die verkehrsbedingten Zunahmen der Luftbelastungen ebenfalls nur gering.

► **insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen**

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz ist angesichts des aktuellen Zustands der Fläche nicht mit relevanten Lebensraumverlusten für die Tier- und Pflanzenwelt infolge der veränderten Bebauung zu rechnen. Der Boden ist weitestgehend versiegelt. Die vorhandene Kiefer im Nordwesten des Grundstücks wird erhalten.

► **insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen**

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf streng und besonders geschützte Arten:

Tiere und Pflanzen sind gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Infolge der vorgesehenen Bebauung ergeben sich Änderungen in der Nutzung der Fläche. Die jetzige Brachfläche ist weitestgehend versiegelt und weist, bis auf eine Kiefer im nordwestlichen Grundstücksbereich, keine Grünstrukturen auf. Der Bestandsbaum wird erhalten. Daher wird davon ausgegangen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 und § 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden können.

Geschützte Tierarten sind aufgrund der Lage und Beschaffenheit des Plangebiets nicht zu erwarten.

► **insgesamt kein Eintreten eines Verbotstatbestandes**

Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Der Änderungsbereich befindet sich auf einer Fläche zwischen Industriegebiet, Flächen für Bahnanlagen, der Kreisstraße und Wohngebäuden. In dieser heterogenen Lage ist kein besonderer Schutzbedarf der Landschaft und des Ortsbildes gegeben. Auf dem Grundstück wird die Errichtung eines kubischen, dreigeschossigen Gebäudes mit angrenzenden, gegliederten und begrünten Stellplätzen angestrebt.

► **insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen**

Entsprechend der Vorschriften des § 15 BNatSchG in Verbindung mit den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu ersetzen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Wegen der besonderen Verfahrensvorschriften für B-Pläne gemäß § 13a BauGB entfällt im vorliegenden Fall jedoch die Ausgleichspflicht.

Für das Änderungsgebiet ergeben sich damit folgende **Anforderungen**:

- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes
- Minimierung der Versiegelung
- Rückhaltung und Reinigung des Oberflächenabflusses
- Sicherung kleinklimatischer Funktionen

5.7.2 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Das Plangebiet und seine Umgebung sind durch ein hohes Maß an Versiegelung gekennzeichnet. Eine angemessene Begrünung des Plangebietes kann zu einer Freiraumgestaltung beitragen, die positive Auswirkungen auf Natur und Landschaft hat.

Aus diesem Grund wird im vorliegenden Bebauungsplan sowohl ein Erhaltungsgebot für einen Einzelbaum im Nordwesten des Plangebietes zeichnerisch festgesetzt sowie ein Anpflanzgebot im südlichen Randbereich des Grundstückes. Zur weiteren Konkretisierung der festgesetzten Anpflanzfläche wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

*„Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Medizinische Versorgung und Dienstleistungen“ ist innerhalb der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine einreihige Hecke in einer Mindesthöhe von 1,5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind hierbei Eibe (*Taxus baccata*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Heckenpflanzung oder Heister, zweimal verpflanzt, Mindesthöhe 150 – 175 cm. Die Mindestpflanzdichte beträgt 2 Gehölze je laufendem Meter.“*

(Textliche Festsetzung Nr. 5.1)

Die Nutzung der Fläche als medizinisches Versorgungszentrum erfordert eine Vielzahl an Stellplätzen für Mitarbeiter, Patienten und Besucher sowie Zufahrten für Rettungsfahrzeuge und Taxen. Dies bedingt einen Versiegelungsgrad, der durch gestalterisch und ökologisch wirksame Vegetationsstrukturen ausgeglichen werden soll. Die Erhaltungs- und Anpflanzgebote tragen diesen Belangen nach einer gewissen Entwicklungszeit bei. Durch die Anpflanzung eines Begrünungsstreifens am nordwestlichen Plangebietsrand wird die geplante Bebauung eingefasst und der Grünanteil innerhalb des Plangebietes gesteigert. Um den angesprochenen Entwicklungszeitraum möglichst kurz zu halten, werden durch die textliche Festsetzung Mindestpflanzstandards definiert.

Bei möglichen Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches ist darauf zu achten, dass diese zu keinem Zeitpunkt den Eisenbahnbetrieb der angrenzenden AKN behindern oder gefährden. So sind entsprechende Mindestabstände einzuhalten. Die Richtlinie 822 – Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle der DB AH sowie der § 7 Abs. 2 des Landeseisenbahngesetzes Schleswig-Holstein (LEG) sind einzuhalten.

5.8 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes

Den Schutzgütern Boden und Wasser kommt eine bedeutende Rolle im Naturkreislauf zu. Da die Bebauungsplanänderung bereits eine, zumindest teilweise, Versiegelung des Bodens ermöglicht, sollen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB weitere Eingriffe in die Schutzgüter möglichst geringgehalten werden. Eine Versickerung ist daher vorrangig durchzuführen, unter dem Vorbehalt der Prüfung und Genehmigung nach den Vorschriften der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kaltenkirchen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beantragung geltenden Fassung.

Zur Unterstützung der Biodiversität, der Bewältigung von Starkregenereignissen sowie der lokalen Klimaanpassung und der bereits beschriebenen Funktionen des natürlichen Wasserkreislaufs sind

Stellplätze und Feuerwehrezufahrten sowie -aufstellflächen unter Berücksichtigung eines Versickerungswertes von mindestens 25% herzustellen. Die Bebauungsplanänderung trifft dazu folgende Festsetzung:

Auf den Baugrundstücken sind offene Stellplätze, deren Zufahrten sowie Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, z.B. als wassergebundene Decke, als Pflaster mit hohem Fugenanteil, als Rasengittersteine oder dergleichen herzustellen. Ein maximaler Abflussbeiwert der Beläge von 0,5 (max. 50% des Niederschlagswassers fließen ab) ist hierbei einzuhalten.

(Textliche Festsetzung Nr. 3.1)

Zur Entlastung der öffentlichen Abwasseranlagen sowie zur Förderung der Durchwässerung des Bodens als Maßnahme der Klimaanpassung und des Umweltschutzes soll zukünftig das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen und Dachflächen nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück versickert werden. In Abstimmung mit den zuständigen Fachdienststellen ist in Ausnahmefällen auch ein Einleiten des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in den öffentlichen Regenwasserkanal möglich. Die Bebauungsplanänderung trifft hierzu folgende textliche Festsetzung:

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung unmöglich sein, kann eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in die öffentlichen Abwasseranlagen nach Maßgabe der zuständigen Stelle zugelassen werden.

(Textliche Festsetzung Nr. 3.2)

5.9 Technischer Umweltschutz (Lärm, Altlasten)

5.9.1 Lärmimmissionen

Um die Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen mit den vorhandenen Gegebenheiten sicherzustellen, wurde eine schalltechnische Untersuchung für das Sondergebiet zur Einschätzung der Auswirkungen von vorhandenen Lärmimmissionen von Straßen, Schienen und Gewerbebetrieben sowie der von der Planung ausgehenden Emissionen in Auftrag gegeben. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Wohnnutzung sowie andere Nachnutzungen auf dem Grundstück per Bebauungsplan ausgeschlossen werden sollten, da die Immissionen aus Verkehr und Gewerbe die Orientierungswerte für Gewerbegebiete in der Nacht teilweise bereits überschreiten. Zudem werden passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen.

Verkehrslärm

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet, sowie die höher liegenden Grenzwerte der 16. BImSchV bereits tagsüber auf weiten Flächen des Plangebietes überschritten werden, wird von der ursprünglich angedachten, ergänzenden Wohnnutzung abgesehen. Die nunmehr angestrebte, ausschließliche gewerbliche Nutzung in Form eines medizinischen Versorgungszentrums, ermöglicht es, dass ausschließlich die höher angesetzten Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet herangezogen werden.

Der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete wird am Tage auf Höhe des 1. Obergeschosses in Straßennähe überschritten, im übrigen Geltungsbereich jedoch eingehalten. Die Überschreitungen betragen in Straßennähe bis zu 3 dB(A). Der höher liegende Grenzwert der 16. BImSchV wird auf der gesamten Planfläche eingehalten. Auf Höhe des Staffelgeschosses liegt die Überschreitung des Orientierungswertes in Straßennähe bei 2 dB(A), während die höher liegenden Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

Der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete wird auf Höhe des 1. Obergeschosses in der Nacht auf der gesamten Planfläche deutlich, um bis zu 10 dB(A) überschritten. Der höher liegende Grenzwert der 16 BImSchV wird nur in kleinen Teilbereichen, mittig des Plangebietes eingehalten. In den Randbereichen werden die Grenzwerte um bis zu 6 dB(A) überschritten. Auf Höhe des Staffelgeschosses werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete in der Nacht auf der gesamten Fläche um bis zu 9 dB(A) überschritten, der höher liegende Grenzwert der 16. BImSchV wird nur in kleinen Teilbereichen, an den Seiten des Plangebietes eingehalten, im südlichen Randbereich werden die Grenzwerte um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Aufgrund der in Straßennähe auftretenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, sind hier Schallschutzmaßnahmen, planerischer und/ oder passiver Art vorzusehen.

Gewerbelärm

Da sich das Plangebiet im Umfeld von Gewerbe- und Industrieflächen befindet, sind im direkten und näheren Umfeld diverse gewerbliche Betriebe vorhanden, die durch ihre Tätigkeiten und/ oder durch vorhandene Anlagen Schallimmissionen im Umfeld verursachen. Diese wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung eingeschätzt, prognostiziert und beurteilt. Die Berechnung der bestehenden Belastung beruht hierbei auf Annahmen und Prognosen zu betrieblichen Tätigkeiten. Die abschätzende Prognose ist hierbei auf der sicheren Seite erfolgt.

Wie bereits ausgeführt, wird von einer Betrachtung des Plangebietes als Mischgebiet mit den zugehörigen Orientierungswerten abgesehen, da auf die ursprünglich geplante Wohnnutzung verzichtet wird. Es sind somit lediglich die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet maßgeblich. Die Ergebnisse der Berechnungen werden stellvertretend nur für das 1. Obergeschoss dargestellt, da sich die Ergebnisse für die einzelnen Geschosse nur marginal unterscheiden.

Tagsüber werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete im gesamten Plangebiet eingehalten, der in gleicher Höhe liegende Immissionsrichtwert der TA Lärm wird daher ebenfalls eingehalten. Im Beurteilungszeitraum Nacht werden die Orientierungswerte der DIN 18005 auf der südwestlichen Hälfte des Plangebietes um bis zu 3 dB(A) überschritten, der in gleicher Höhe liegende Immissionsrichtwert der TA Lärm wird daher ebenfalls teilweise überschritten.

Die berechneten Spitzenpegel auf der Planfläche liegen am Tage bei bis zu 80 dB(A) und sind somit mit einer gewerblichen Nutzung verträglich.

Zwar sind Überschreitungen der TA Lärm gem. Rechtsprechung nicht zulässig, jedoch kann hier gem. der Einschätzung des Fachgutachters eine Anwendung der nächtlichen Immissionsrichtwerte auf der Planfläche unterbleiben, sofern keine nächtlichen Nutzungen zulässig sind.

Aufgrund der zu erwartenden Überlagerungen mehrerer Schallimmissionen aus Verkehr- und Gewerbelärm, ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109-2:2018-2. Der maßgebliche Außenlärmpegel für die Planfläche beträgt 72 dB(A). Aus diesem Grunde wird die folgende textliche Festsetzung getroffen:

„Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume im Plangebiet sind an den Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) entsprechend dem maßgeblichen Außenlärmpegel vorzusehen. Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße aller Außenbauteile betragen:

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a | Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile | |
|------------------|-----------------------------------|--|---------------|
| | | [dB] | |
| | [dB(A)] | Wohnräume u.Ä. | Bürräume u.Ä. |
| V | 72 | 42 | 37 |

Die entsprechenden Nachweise zur Einhaltung des Schalldämm-Maßes für die angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel sind gemäß DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) im Zuge der Bauvorlagenerstellung zu führen. Die DIN 4109-1 und -2 können bei der Stadt Kaltenkirchen eingesehen werden.“

(Textliche Festsetzung 4.1)

Um mögliche Konfliktsituationen bezogen auf bestehenden Lärmbelastungen zu vermeiden und planungsrechtliche Fehlentwicklungen auszuschließen, wird ergänzend eine textliche Festsetzung getroffen und so Schlafnutzungen im Rahmen der gewerblichen Nutzungen ausgeschlossen:

„In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medizinische Versorgung und Dienstleistungen“ sind Schlafräume unzulässig.“

(Textliche Festsetzung 4.2)

Durch die Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 soll sichergestellt werden, dass im Rahmen der zulässigen gewerblichen Nutzungen keine Schlafmöglichkeiten geschaffen werden. Dies könnten bspw. Räume im Sinne von Betriebsleiterwohnungen o.ä. sein. Hierdurch wird der Festsetzungskatalog des vorliegenden Bebauungsplans vervollständigt und es können immissionsschutzbedingte Konflikte vermieden werden.

Künftige Zusatzbelastungen

Durch die Planung des Ärztehauses auf der Planfläche werden künftig auch Emissionen von der Planfläche ausgehen, die dem Gewerbelärm zuzuordnen und somit nach TA Lärm zu beurteilen sind. Für die Ermittlung der Zusatzbelastung durch die Planung wird die zu erwartende zusätzliche Geräuschbelastung durch die Planung an umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen prognostiziert.

Als Immissionsorte werden die dem Plangebiet umliegenden Gebäude mit entsprechenden Immissionshöhen für die vorliegenden Gebäudehöhen betrachtet (siehe Abb. 13 Lärmgutachten). Die umliegenden schutzbedürftigen Gebäude liegen gem. Ausweisungen in Bebauungsplänen bzw. des Flächennutzungsplanes teilweise in Misch- oder Gewerbe- oder sogar Industrielage.

Für die Fläche des Sondergebietes sind die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm je nach Schutzbedürftigkeit festzulegen. Da auf die Planung einer ergänzenden Wohnnutzung verzichtet wird, kann auf die Orientierungswerte für Gewerbegebiete zurückgegriffen werden.

Durch die geplanten Gewerbebetriebe in Form von Arztpraxen o.Ä. auf der Planfläche wird künftig Gewerbelärm von der Planfläche ausgehen. Hierbei werden Geräuschemissionen durch Anlieferung sowie An- und Abfahrten von Patienten und Mitarbeitenden erwartet. Es wird von Betriebszeiten von etwa 8.00 Uhr bis 19.00 Uhr ausgegangen. Im Nachtbeurteilungszeitraum werden somit keine nennenswerten Geräusche angenommen. Für die Berechnung der künftig von der Planfläche ausgehenden Emissionen auf dem Betriebsgrundstück werden Ansätze für diese maßgebenden Emittenten berücksichtigt.

Auf dem Betriebsgelände sind Geräusche durch Anlieferungen, von Krankentransporten, von Entsorgungsverkehr zu erwarten. Für die Prognose wird von drei Krankentransporten (je An- und Abfahrt) sowie zwei An- und Abfahrten von Liefer- bzw. Entsorgungsverkehr an einem ungünstigen Tag ausgegangen.

Darüber hinaus ist die Schaffung von Stellplätzen vorgesehen, wodurch sich Parkverkehre und damit Emissionen während der Betriebszeiten ergeben.

Grundlage der Ausbreitungsberechnung ist das erstellte digitale Geländemodell. Ausgehend von den Schalleistungen werden die Immissionspegel in Abhängigkeit der Entfernungen zwischen den Schallquellen und dem Immissionsort rechnerisch ermittelt. Reflexionen an Gebäuden werden berücksichtigt sowie Flächen- und Linienschallquellen werden bei der Berechnung in Teilelemente zerlegt.

Im Ergebnis werden die Beurteilungspegel und Spitzenpegel an den umliegenden bestehenden Gebäuden außerhalb der Planfläche aus dem künftigen Betrieb des Ärztehauses errechnet.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tagesbeurteilungszeitraum werden an den umliegenden Immissionspunkten weitestgehend eingehalten. Lediglich am Immissionspunkt IO 1 (Bestandsgebäude nordwestlich des Geltungsbereiches) werden die Immissionsrichtwerte um 1,1 dB(A) überschritten. Die maximal zulässigen Spitzenpegel werden am Tage am Immissionspunkt IO 1 um min. 6,6 dB(A) unterschritten und somit an allen Immissionsorten eingehalten.

Da die Immissionsrichtwerte für den Tagbeurteilungszeitraum am Immissionsort IO 1 um weniger als 6 dB(A) unterschritten werden, ist hier die zusätzliche Lärmbelastung als relevant anzusehen. Hier ist demnach die bestehende Vorbelastung aus Gewerbelärm mit einzubeziehen. An den anderen Immissionsorten ist dies gem. TA Lärm nicht notwendig. Um in der Gesamtbelastung (Vorbelastung + Zusatzbelastung) die Immissionsrichtwerte am Tage nicht zu überschreiten, ist demnach eine Zusatzbelastung von 58 dB(A) möglich. Die prognostizierten Beurteilungspegel am Immissionsort IO 1 sind demnach um etwa 3 dB(A) zu reduzieren. Zur Reduzierung der Beurteilungspegel im Tagesbeurteilungszeitraum am Immissionsort IO 1 sind Maßnahmen zur Reduzierung der zu erwar-

tenden Lärmbelastung aus dem nordwestlichen Parkplatz vorzusehen. Denkbar ist hierbei die Steigerung des Abstandes zwischen dem ursprünglich im Nordwesten geplanten Parkplatz und der nordwestlichen Grundstücksgrenze auf mindestens 7 Meter oder die Planung eines Gebäudes zwischen dem Immissionsort IO 1 und den Stellplätzen. Durch diese Maßnahmen werden die Pegel am Immissionsort IO 1 ausreichend gesenkt, um eine Überschreitung der TA Lärm zu verhindern.

Aufgrund der Erkenntnisse des Lärmgutachtens wird das medizinische Versorgungszentrum für den nordwestlichen Randbereich des Grundstückes geplant um so eine Lärmproblematik für die nördlichen Anlieger zu vermeiden. Durch die erfolgte Umplanung des Baukonzeptes können die Anforderungen an den Lärmschutz der umliegenden Bestandsbauten eingehalten werden.

5.9.2 Erschütterungen

Im Rahmen der erschütterungstechnischen Untersuchung wurden Schwingungsmessungen auf dem Baugrundstück im Gelände bei AKN-Schienenverkehrs-Erschütterungen und Straßenverkehr vorgenommen und diese Schwingungsmessungen für eine Prognose, der im geplanten Bauvorhaben zu erwartenden Immissionen aus Erschütterungen und dem sekundären Luftschall verwendet.

Die Prognosen ergeben für die Erschütterungen eine deutliche Einhaltung des oberen Anhaltswertes gemäß DIN 4150 Teil 2 Tabelle 1 Zeile 3 für Kern- und Mischgebiete tags sowie für den sekundären Luftschall eine deutliche Einhaltung der bzgl. des Maximalpegels aus der TA-Lärm Abschnitt 6.2 abgeleiteten Immissionsrichtwerte tags. Ebenso klar ergibt sich eine deutliche Überschreitung des oberen Anhaltswertes und bzgl. des den Maximalpegel betreffenden Immissionsrichtwertes nachts.

Die Anforderungen an eine Nutzung ausschließlich tags, wie Büros und Arztpraxen werden eingehalten. Die einzelnen Ereignisse können entsprechend auffällig störend spürbar und hörbar wahrgenommen werden, aufgrund der Seltenheit der Ereignisse ist das Belästigungspotenzial allerdings begrenzt. In Abhängigkeit der Anforderungen der Bauherren können auch für eine ausschließliche Nutzung mit Büros und Arztpraxen Maßnahmen zum Erschütterungsschutz getroffen werden. Dies ist je nach geplanter Nutzung im Einzelfall zu prüfen.

5.9.3 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Aufgrund der bekannten baulichen Vornutzungen des Änderungsgebietes besteht ein Altlastenverdacht. Da auf dem Grundstück durch die Feuerwehr mit Löschschaum gearbeitet wurde, können sogenannte Polyfluoride in den Boden eingedrungen sein. Diesem Verdacht wurde durch ein Bodengutachten nachgegangen.

Ziel der vorliegenden Untersuchung war es die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser in den relevanten Verdachtsbereichen zu prüfen. Hierfür wurden Bohrungen durchgeführt und Proben genommen. Für den Wirkungspfad Boden – Mensch sind geringfügige Verunreinigungen mit PAK an der Oberfläche der unbefestigten Flächen festgestellt worden, die zu einer Überschreitung des Prüfwertes für PAK gem. PAK-Erlass Schleswig-Holstein geführt haben.

Im Bereich der oberflächennahen Mischprobe ist der oberflächennahe Boden für eine gärtnerische Nutzung und zum regelmäßigen Aufenthalt von Kindern ungeeignet. Der Bauschutthaltige Boden ist bis zu einer Tiefe von mindestens 0,1 m unter Geländeoberkante abzuschleifen und zu entsorgen.

Dennoch kann durch das Gutachten nachgewiesen werden, dass, abgesehen von dieser Oberbodenbelastung, keine Bodenverunreinigungen bestehen, welche einer Nutzung für die geplante Bebauung als Ärztehaus sowie gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entgegenstehen.

Um das endgültige Gefährdungspotenzial der PFC und SM im Grundwasser zu verifizieren, werden zwei weitere Grundwassermessungen im Abstrom der vermuteten Eintragsquellen empfohlen. Eine Trinkwassernutzung im Bereich des Grundstückes soll zukünftig ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Im Rahmen der ergänzenden Detailuntersuchung wurden neben den drei existierenden vier zusätzliche Grundwassermessstellen niedergebracht und insgesamt sieben Grundwasserproben auf PFAS und deren Vorläuferstrukturen untersucht.

Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist anhand der geringen Schadstoffgehalte keine allgemeine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser abzuleiten. Es wurden sowohl im Zuge der orientierenden Untersuchung als auch der Detailuntersuchung an jeweils unterschiedlichen Bohrpunkten geringe Überschreitungen des GFS-Wertes für PFHxS festgestellt. Dies weist auf ein diffuses Eintragsgeschehen mit lokaler Begrenzung und dauerhaft geringen Schadstofffrachten hin.

Aus gutachterlicher Sicht sind nach Betrachtung der eingetragenen Schadstoffmengen und abströmenden Schadstofffrachten daher keine weiteren Maßnahmen zum Grundwasserschutz erforderlich. Eine Trinkwassergewinnung im Bereich des Grundstückes und dessen Abstrom in südlicher Richtung sollte jedoch ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Baumaßnahmen ist ein Monitoring und eine fachgutachterliche Begleitung durchzuführen, um die Analyse der ggf. mit PFAS belasteten Areale des Bodens beim Rückbau/ Neubau auf PFAS zu gewährleisten. Dies wird im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt.

Hinweis:

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

5.9.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch den angrenzenden Kisdorfer Weg über die entsprechenden Infrastrukturen aus den umliegenden Netzen an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt, des Landkreises bzw. der zuständigen Ver- und Entsorger (Wasser, Energie, Telekommunikation usw.) angeschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereichs, auf dem Flurstück 383, befindet sich eine Trafostation, von der aus Niederspannungsleitungen und Mittelspannungsleitungen zur Versorgung durch das Gebiet verlaufen. Am Kisdorfer Weg verlaufen zudem Gasleitungen. Die Lage der Mittelspannungsleitung wird durch die folgenden Abbildungen dargestellt. Das Plangebiet ist in orange dargestellt. Zusätzlich wird diese Mittelspannungsleitung, als Leitung die nicht nur der Versorgung des Gebietes dient, im Bebauungsplan gekennzeichnet. Wie bereits ausgeführt ist die Verlegung der Trafostation samt unterirdischen Versorgungsleitungen im Zuge der Planrealisierung geplant (siehe Kap. 5.6)

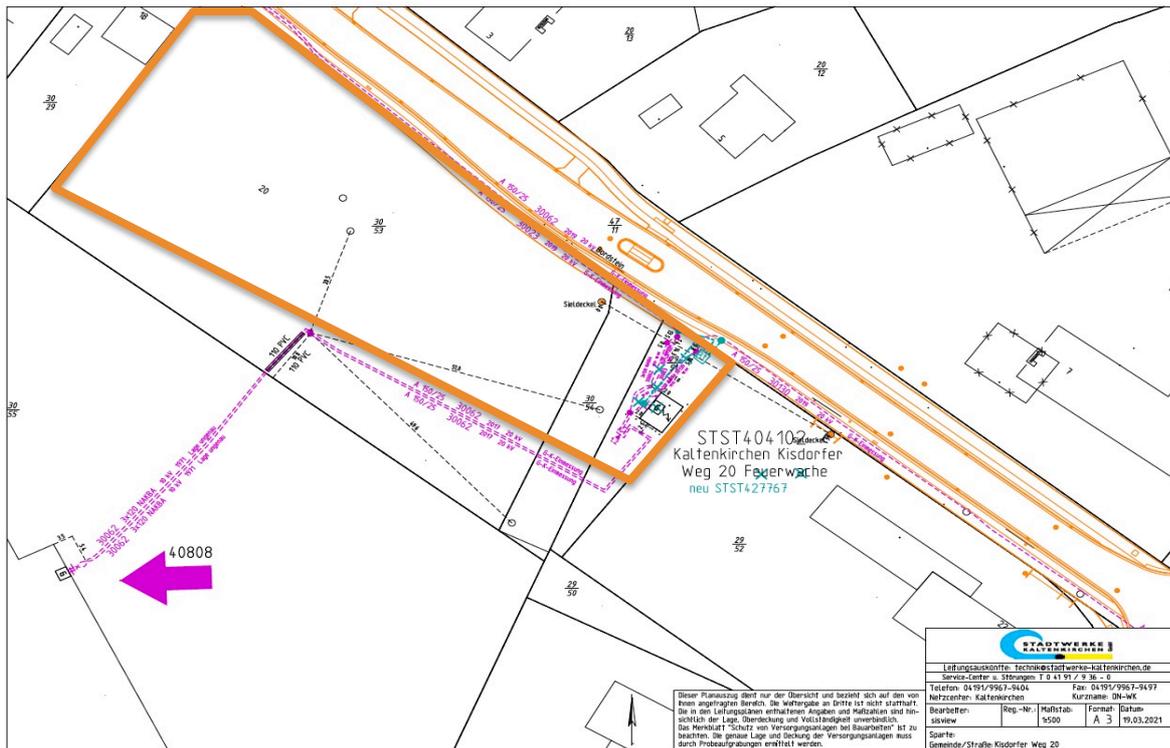


Abbildung 9: Lage der Mittelspannungsleitung

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung muss die Umsetzung der Bauvorhaben mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Das Gebiet liegt im Entsorgungsbereich der kommunal verantworteten Müllabfuhr. Eine Anfahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wird über die Straßenverkehrsfläche des Kisdorfer Weges sichergestellt. Auch für die nutzungsspezifischen besonderen Abfälle, die durch die medizinischen Behandlungen entstehen, steht eine fachgerechte Entsorgung zur Verfügung.

Die bebauten Flächen entwässern derzeit in die städtische Kanalisation. Zur Entlastung der öffentlichen Abwasseranlagen sowie zur Förderung der Durchwässerung des Bodens als Maßnahme der Klimaanpassung und des Umweltschutzes soll zukünftig in Abstimmung mit den zuständigen Fachdienststellen und unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Abwasserbeseitigungssatzung das anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück versickert werden.

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Kaltenkirchen sichergestellt. Das Änderungsgebiet kann durch die Feuerwehr über den Kisdorfer Weg angefahren werden. Eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist über das lokale Versorgungsnetz sichergestellt.

6 Auswirkungen der Planung

Mit der Realisierung der Planänderung wird die planrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines medizinischen Versorgungszentrums mit Dienstleistungen geschaffen. Dadurch wird auf den zusätzlichen Bedarf an ärztlichen Einrichtungen eingegangen, der im Bedarfsplan der Kassenärztlichen Vereinigung Schleswig-Holstein ermittelt wurde. Zudem wird auf den Bevölkerungszuwachs und die demografischen Entwicklungen in Kaltenkirchen reagiert.

Der Standort bietet sich aufgrund seiner Nähe zum Stadtzentrum, seiner guten Erreichbarkeit und der Flächengröße für die Planung an. Zudem wird dem städtebaulichen Ziel einer Zersiedlung der Stadtstruktur entgegenzuwirken und daher die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen durch die Planung entsprochen. Daher sind vorhandene Nachverdichtungspotenziale zu nutzen.

Eine Nichtdurchführung des Vorhabens hätte zur Folge, dass eine innerstädtische Fläche, die an das Industriegebiet grenzt, brach liegen würde und sich die medizinische Versorgung in der Stadt Kaltenkirchen und der Umgebung nicht verbessern würde.

7 Etwaige planstörende Bauabsichten

Etwaige planstörende Bauabsichten sind nicht bekannt.

8 Änderung bestehender Bebauungspläne

Der bestehende Bebauungsplan Kaltenkirchen Nr. 40 „Industriegebiet Süd“ wird im Geltungsbereich der 1. Änderung aufgehoben.

9 Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenbilanz

Das Änderungsgebiet ist 5.096,1 m² groß. Die einzelnen Flächen teilen sich wie folgt auf:

| | | |
|---------------------------------|----------|------------------------------|
| Sondergebiet | = | 4.106,2 m ² |
| Versorgungsfläche | = | 30,9 m ² |
| Verkehrsfläche | = | 989,9 m ² |
| <hr/> | | |
| Änderungsbereich gesamt: | = | 5.096,1 m² |

9.2 Maßnahmen zur Verwirklichung und Kosten

9.2.1 Bodenordnerische Maßnahmen

Im Sinne einer bodenordnerischen Maßnahme wird die vorhandene Trafostation nach Rücksprache mit den Stadtwerken und SH-Netz an den Kisdorfer Weg verlegt. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Versorgungsträger aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen werden im fortlaufenden Verfahren bzgl. des Standortes angepasst und weiterhin über das Grundbuch gesichert.

9.2.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung der Planung übernimmt die Stadt Kaltenkirchen die Kosten zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung.

Billigung

Diese Begründung wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen in ihrer Sitzung am 28.06.2022 gebilligt.

Kaltenkirchen, den 01.09.2022



(Bürgermeister)