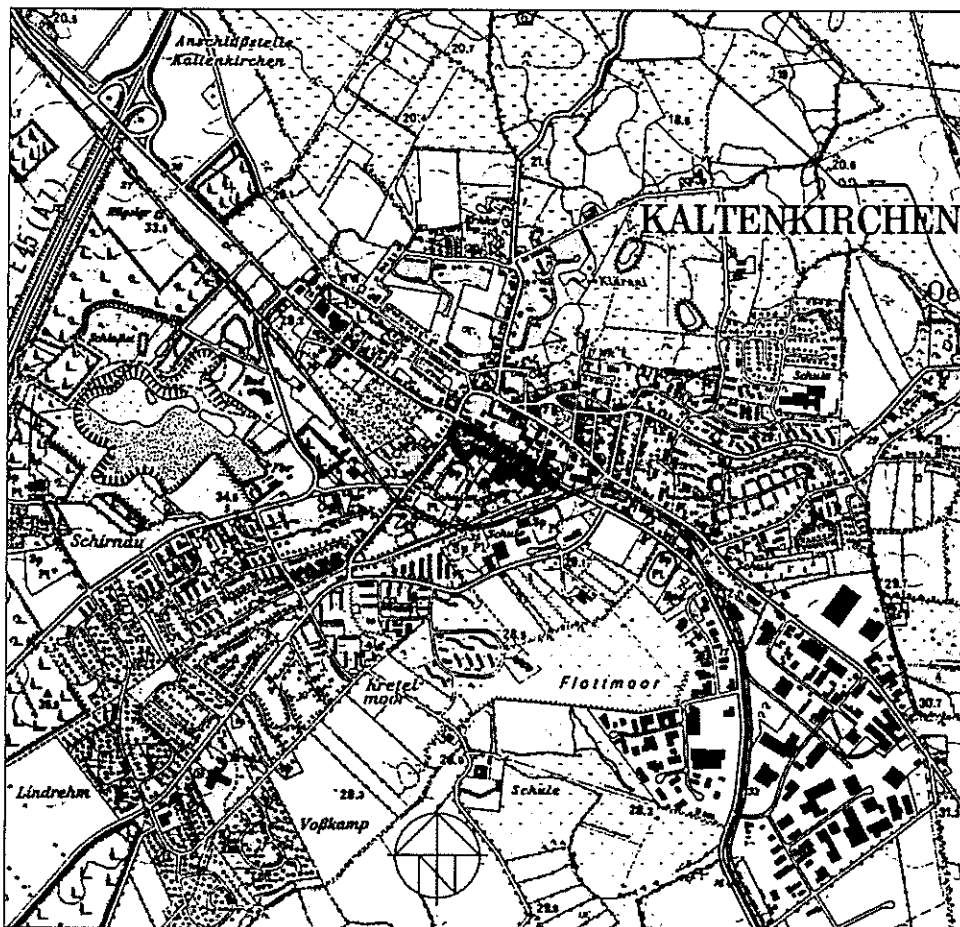


## BEGRÜNDUNG

### Bebauungsplan Nr. 44 „Hamburger Straße“ 1. Änderung und Ergänzung der Stadt Kaltenkirchen

Für den Bereich der Grundstücke, die südlich an die Hamburger Straße  
grenzen, zwischen Funkenberg und Marschweg.



endgültige Planfassung

28.08.2007

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 · 22087 Hamburg

**Inhaltsverzeichnis****Seite**

<b>1. Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
1.1. Rechtsgrundlagen.....	3
1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros .....	3
1.3. Plangeltungsbereich .....	3
<b>2. Anlass und Ziele .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Städtebauliche Begründung .....</b>	<b>4</b>
3.1. Übergeordnete Planungsgrundlagen .....	4
3.1.1. Landes- und Regionalplanung .....	4
3.1.2. Flächennutzungsplan.....	5
3.2. Lage und Bestand des Gebietes .....	5
3.3. Bebauung .....	6
3.3.1. Art der baulichen Nutzung.....	6
3.3.2. Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	7
3.3.4. Gestaltung .....	8
3.4. Grünordnung .....	9
3.5. Verkehr .....	9
3.5.1. Erschließung .....	9
3.5.2. Ruhender Verkehr .....	10
3.6. Bodenordnung.....	10
3.7. Ver- und Entsorgung.....	10
3.7.1. Wasserversorgung .....	10
3.7.2. Schmutzwasser .....	10
3.7.3. Oberflächenentwässerung .....	10
3.7.4. Stromversorgung .....	10
3.7.5. Abfallbeseitigung .....	10
3.7.6. Belange des Brandschutzes und Feuerlöscheinrichtungen .....	10
3.7.7. Telekommunikation .....	11
3.7.8. Energieversorgung.....	11

<b>4. Umweltbericht</b> (nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) .....	<b>11</b>
4.1. Einleitung .....	11
4.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	11
4.1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen..	12
4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	12
4.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	12
4.2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes .....	16
4.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	16
4.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	16
4.3. Zusätzliche Angaben .....	17
4.3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	17
4.3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	17
4.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	17
<b>5. Kosten</b> .....	<b>17</b>

## 1. Grundlagen

### 1.1. Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 20.06.2006 beschlossen, die 1. Änderung des am 29.03.1993 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes Nr. 44 „Hamburger Straße“ aufzustellen. Gleichzeitig wurde der Beschluss für eine Veränderungssperre gefasst, um die weitere Planung der 1. Änderung zu sichern.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Patzelt, Norderstedt, im Maßstab 1:1000.

### 1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

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

### 1.3. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von rund 3,1 ha. Er umfasst die gesamte Fläche des Bebauungsplanes Nr. 44. Außerdem sind zwei bereits bebaute Grundstücke, die unmittelbar südlich an den alten Geltungsbereich anschließen, als Ergänzung mit aufgenommen worden. Diese Grundstücke sind bisher nach § 34 BauGB beurteilt worden. Durch die Ergänzung wird eine einheitliche Beurteilungsgrundlage für die in unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehenden Grundstücke geschaffen.

## 2. Anlass und Ziele

Bei dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 44 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der lediglich ein Mischgebiet und eine Fläche für Gemeinbedarf (Parkplatz der Bücherei) sowie den Ausschluss von Vergnügungsstätten festsetzt. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (sog. Innenbereich).

Das Bebauungsplangebiet liegt südlich der Hauptdurchgangsstraße L 320 (ehem. B 433), Hamburger Straße. Nördlich zweigen Erschließungsstraßen zur Haupteinkaufszone an der Holstenstraße / Grüner Markt sowie zum Rathaus ab. Das Gebiet liegt somit am südwestlichen Rand der Innenstadt und ist durch die Lage an der Hamburger

Straße verkehrlich günstig gelegen.

Aufgrund dieser Lage haben sich in den vergangenen Jahren verstärkt Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt. Ansonsten gibt es im Gebiet eine vielfältige Mischung aus Wohnen, sonstigem Gewerbe und Gemeinbedarf (öffentliche Bücherei).

Die repräsentative Lage am „Eingang“ zur Innenstadt an der wichtigen Durchgangstraße hat städtebaulich für die weitere Entwicklung des Kaltenkirchener Zentrums eine hohe Bedeutung. Durch das Wachstum der Stadt ergibt sich zunehmend ein Nutzungsdruck auch im Innenstadtbereich, der sich in verkehrsgünstigen Lagen wie hier besonders bemerkbar macht.

Vor diesem Hintergrund kann und will die Stadt die bauleitplanerischen Voraussetzungen schaffen, damit der Bereich südlich entlang der Hamburger Straße auch städtebaulich als Teil der Innenstadt wahrgenommen wird. Baulich sind damit (innen-) städtische Strukturen mit mindestens zwei Geschossen und ohne Vorgärten gemeint. Mit einem qualifizierten Bebauungsplan kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingeleitet werden, die nicht zuletzt zur Stärkung der Innenstadt insgesamt beitragen kann.

Konkreter Anlass für die Aufstellung des B-Planes sind Anfragen zur Errichtung von Verbrauchermärkten mit großen Kfz-Stellplatzanlagen, auf deren Gestaltung auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes nicht in einem der städtebaulichen Lage angemessenen Umfang Einfluss genommen werden kann. Zur Sicherung der Planungsabsichten der 1. Änderung wurde daher parallel eine Veränderungssperre beschlossen. Ziel der Planung ist, qualifizierte Bebauungsplanfestsetzungen im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit gestalterischen Vorgaben zu treffen. Weiterhin sollen Aussagen zur Zulässigkeit von Einzelhandel auf Grundlage der Ergebnisse des GfK-Gutachtens zum Einzelhandel getroffen werden. Dies soll unter der Vorgabe geschehen, dass

- die bisherige Abgrenzung des Innenstadtbereiches (Bereich für innenstadtrelevante Sortimente) im zur Zeit fortgeschriebenen Rahmenplan verändert,
- das Planungsgebiet des B-Planes Nr. 44 mit in diesen einbezogen wird und
- der Bereich in seiner Innenstadtfunktion gestärkt wird.

### **3. Städtebauliche Begründung**

#### **3.1. Übergeordnete Planungsgrundlagen**

##### **3.1.1. Landes- und Regionalplanung**

Planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsraumes um Hamburg ist das Achsenkonzept. Hierbei verfolgt die Landesplanung das Ziel, die wirtschaftliche und siedlungsstrukturelle Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Entwicklungsachsen und insbesondere in den Achsenswerpunkten zu vollziehen. In Bezug auf die Achse Hamburg-Kaltenkirchen wird die Entwicklung vor allem in den nördlichen Teilen dieser Achse angestrebt.

Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorrats-

politik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden (Fortschreibung 1998 des Regionalplans für den Planungsraum I).

Die Stadt Kaltenkirchen befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg – Norderstedt - Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Als Mittelzentrum bildet die Stadt Kaltenkirchen den äußeren Achsenswerpunkt. In den letzten Jahren hat es eine starke Gesamtentwicklung gegeben. Es besteht weiterhin eine rege Nachfrage nach Wohnungen und Arbeitsplätzen mit entsprechenden Anforderungen an die kommunale Infrastruktur. Diese Entwicklung hat auch Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur, bei der die Stadt im Sinne einer sinnvollen Steuerung der Versorgung und zur Stärkung des Zentrums gezielt Einfluss nehmen kann.

Die Planung berücksichtigt dabei die Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplans des Landes Schleswig-Holstein in der Bekanntmachung vom 17. Januar 2005, die in Ziffer 7.5 die Grundsätze und Leitlinien für die Ansiedlung von Einzelhandel größeren Umfangs definiert. Dabei sind in diesem Fall insbesondere das Zentralitätsgebot sowie das städtebauliche Integrationsgebot zu beachten.

### **3.1.2. Flächennutzungsplan**

Im seit dem 11. September 1999 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen werden die Flächen innerhalb des Plangebietes als gemischte Bauflächen sowie als Gemeinbedarfsfläche (Stellplätze der Bücherei) dargestellt. In der 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 soll die Gemeinbedarfsfläche zukünftig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Da es sich bezüglich Umfang und Nutzungsart um eine geringe Abweichung zum Flächennutzungsplan handelt, ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

## **3.2. Lage und Bestand des Gebietes**

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Stadtgebietes von Kaltenkirchen, südlich der Hamburger Straße (L 320, ehemals B 433). Die Bundesautobahn A7 ist rund 2.000 m entfernt. Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Zentrums der Stadt Kaltenkirchen mit wichtigen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen. Das Plangebiet bildet mit der Hamburger Straße den westlichen Haupteinfahrtsbereich zur Innenstadt und hat somit eine übergeordnete städtebauliche Bedeutung.

Der nächste AKN-Haltepunkt „Kaltenkirchen“ befindet sich ca. 300 m vom östlichen Plangebietsrand entfernt, wo in einem parallelen Bauleitplanverfahren der B-Plan Nr. 65 zur Entwicklung des Bereichs rund um den Bahnhof für weitere zentrale Einrichtungen und Einzelhandel aufgestellt wird.

Die Nutzung im Geltungsbereich ist durch eine Mischung aus mehreren Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Discounter und Lebensmittelmarkt, Motorradhandel, Getränkemarkt, Sonnenstudio, Gastronomie) sowie sonstigen Gewerbebetrieben (z.B. Kfz-Werkstatt, Spedition) durchsetzt mit Wohnnutzungen gekennzeichnet (Stand Sommer 2006).

Die Bebauung ist hinsichtlich ihrer Gestaltung und Verdichtung sehr heterogen. Sie reicht von villenartiger und kleinteiliger Wohnbebauung aus der Zeit um die Jahrhun-

dertwende des 19. und 20. Jahrhundert (z.T. in gewerblicher Nutzung) über Zweckbauten in Hallen- oder Bungalowform bis zu einem dreigeschossigen Geschosswohnungsbau aus den 60/70er Jahren des 20. Jahrhunderts. Ansonsten dominiert eine ein- bis zweigeschossige Bebauung.

### 3.3. Bebauung

#### 3.3.1. Art der baulichen Nutzung

Der derzeitigen Nutzung und dem Ziel entsprechend, das Gebiet zukünftig planerisch als Teil der Innenstadt zu behandeln und gleichzeitig als innenstadt- und bahnhofsnahe Wohnstandort zu erhalten, wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Lediglich die bereits bestehende Stellplatzanlage der Bücherei, die zurzeit als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist, wird als öffentlicher Parkplatz festgesetzt, um sie flexibler für die Organisation des ruhenden Verkehrs im Innenstadtbereich nutzen zu können.

Die Benutzbarkeit für Besucher der Bücherei bleibt bestehen.

Der bereits bestehende Ausschluss von Vergnügungsstätten bleibt unverändert, um so die Versorgungsstruktur und die Attraktivität dieser Geschäftslage zu erhalten. Zudem sollen Konflikte mit der Wohnnutzung vermieden werden.

Außerdem werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese auf Grund ihrer verkehrlichen Auswirkungen und Flächenansprüche sowie gestalterischen Ausprägung nicht mit den städtebaulichen Zielen einer innerstädtischen Lage in Einklang zu bringen sind.

#### Einzelhandelsnutzung im Mischgebiet

Die differenzierten Sachverhalte zur Einzelhandelsthematik machen es für fundierte planerische Aussagen im Rahmen des B-Planes erforderlich, den Standort in Einbindung der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur zu beurteilen. Grundlage hierfür bieten die Ergebnisse des Gutachtens von der GfK Prisma, Hamburg, das im Rahmen der Aufstellung der 17. Änderung des B-Planes Nr. 3 erarbeitet wurde.

Die Stadt Kaltenkirchen verfügt über eine gewachsene Innenstadt mit einer vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur, die zukünftig noch durch die Entwicklung des Bahnhofsbereiches sinnvoll ergänzt und aufgewertet werden soll. Daneben gibt es zwei weitere wesentliche Standorte für großflächigen Einzelhandel im Stadtgebiet (Dodenhof und Fachmarktzentrum Ohlandcenter), die in erster Linie aperiodischen Bedarf decken. Diese drei Pole sollen zukünftig als Standorte für den aperiodischen Bedarf und z.T. zentrumsrelevante Sortimente weiterentwickelt werden.

Für den (kurzfristigen) Nahversorgungsbedarf sind gemäß Gutachten alle Stadtbereiche in Kombination mit den Nahversorgungseinrichtungen der Innenstadt ausreichend wohnortnah versorgt. Daher soll die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich der Stadt für eine Konzentration des Einzelhandels Priorität haben und weiterhin ein breites Spektrum an Warensortimenten und privaten sowie öffentlichen Dienstleistungen bieten. Hier soll insbesondere der erlebnisreiche Stadt-/Einkaufsbummel und auch die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln im Vordergrund stehen.

Vor dem Hintergrund, dass das B-Plangebiet zukünftig in den Innenstadtbereich des Rahmenplanes einbezogen werden soll, werden im B-Plan, abgesehen von den bereits

weiter oben genannten Nutzungen, keine Beschränkungen für den Einzelhandel oder sonstige Betriebe vorgenommen.

Die Festsetzung eines Mischgebietes mit den gemäß § 11 (3) BauNVO festgelegten Obergrenzen von 1.200 qm Geschossfläche (entspricht ca. 800 qm Verkaufsfläche) für Einzelhandelsbetriebe wird an diesem Ort, aufgrund der vorhandenen Strukturen und verkehrlichen Gegebenheiten für angemessen angesehen. Die Begrenzung ist auch vor dem Hintergrund der im angesprochenen B-Plan Nr. 65 geplanten Einzelhandelseinrichtungen zu sehen.

Der B-Plan Nr. 44, 1. Änderung stellt einen Angebotsplan innerhalb real vorhandener gemischter Strukturen, in dem weiterhin auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen. Eine Festsetzung von sonstigen Sondergebieten nach §11 (3) BauNVO oder eines Kerngebietes ist daher nicht zweckmäßig.

### 3.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Dem Ziel entsprechend, das Gebiet in seinen Innenstadtfunktionen zu stärken, wurde mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 eine hohe Verdichtungsmöglichkeit festgesetzt. Diese Zahl stellt die Obergrenze für Mischgebiete gem. BauNVO dar.

Die Bebauung soll langfristig zur Hamburger Straße eine klare Abgrenzung und ein homogenes Stadtbild bilden. Daher wird festgesetzt, dass die Gebäude in erster Reihe mindestens zweigeschossig und höchstens dreigeschossig errichtet werden dürfen. Dies entspricht auch dem Ziel, der Innenstadtrandlage auch durch eine höhere Verdichtung Ausdruck zu verleihen und eine Straßenrandbebauung zu bilden. Im rückwärtigen, blockinneren Bereich sind maximal zwei Geschosse zulässig, um so eine klare Gliederung zwischen dem Blockrand sowie dem inneren Bereich zu erreichen. Das vorhandene dreigeschossige Wohngebäude im hinteren Bereich wird dem Bestand entsprechend als maximal dreigeschossig festgesetzt.

Die aktuellen Anforderungen für Einzelhandelsimmobilien, insbesondere der Discounter, sind mit der festgesetzten Zweigeschossigkeit schwer zu vereinbaren. Deshalb wird über textliche Festsetzung geregelt, dass ausnahmsweise auch eingeschossige Gebäude errichtet werden dürfen, wenn eine Traufhöhe von 7,00 m entlang der Baulinie eingehalten wird. Damit wird das städtebauliche Ziel der straßenseitigen Ansicht in der Höhe von zweigeschossigen Gebäuden erreicht, auch wenn die Gebäude selbst gemäß Definition der Landesbauordnung nicht zweigeschossig sind. Diese besondere Regelung wird bewusst als Ausnahme formuliert, damit die Stadt bei der tatsächlichen Ausgestaltung im Einzelfall noch Einflussmöglichkeiten hat. Die Regel sollen „echte“ zweigeschossige Gebäude entlang der Baulinie sein.

Die Festsetzung der Firsthöhe korrespondiert mit den jeweiligen Geschossigkeiten.

### 3.3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird bewusst verzichtet. **Bezüglich der einzuhaltenen Grenzabstände gelten die Regelungen der Landesbauordnung.** Gleichwohl sind Gebäudelängen über 50 m zulässig, so dass die gewünschten längeren Baufluchten entstehen können. Auf diese Weise wird man einerseits dem überwiegend in offener Bauweise errichteten Bestand gerecht und bietet andererseits die Möglichkeit, eine echte



Raumkante zu bilden.<sup>1</sup>

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden als große grundstücksübergreifende **Baufenster** festgesetzt, um so ausreichend Flexibilität für eine Veränderung der Grundstücksgrenzen sowie der Anordnung der Gebäude zu lassen. Zur Entwicklung einer klaren städtebaulichen Struktur wurden die überbaubaren Grundstücksflächen jedoch in einen straßenzugewandten Bereich mit einer zwei- bis dreigeschossigen und einen rückwärtigen Bereich mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung gegliedert.

Entsprechend der städtebaulichen Ziele wurde zur Herausbildung einer Raumkante entlang der Hamburger Straße eine **Baulinie** festgesetzt, an der die Gebäude zwingend angrenzen müssen. Gebäude, die zurzeit von dieser Baulinie abweichen, genießen Bestandsschutz. Nicht zuletzt dient die Baulinie auch der Vermeidung von größeren Stellplatzanlagen, die aus städtebaulicher Sicht die Attraktivität des Straßenraumes erheblich beeinträchtigen würden (vgl. auch Kapitel 3.5.2 Ruhender Verkehr).

### 3.3.4. Gestaltung

Im Plangebiet wird zur Verwirklichung der Ziele bezüglich der städtebaulich - gestalterischen Neuordnung insbesondere zur Stärkung der Innenstadtfunktionen und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in einem ortstypischen Charakter Wert auf die gestalterischen Elemente gelegt, die vom öffentlichen Raum erlebbar sind. Hierzu zählt neben dem öffentlichen Straßenraum mit den z. T. vorhandenen Straßenbäumen die Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen und Vorzonen der einzelnen Grundstücke. Diese Vorzone ist durch die Baulinie klar definiert und kann z.B. als Ladenvorbereich genutzt werden (z.B. Einzelhandelsauslagen, Außengastronomie, Fahrradständer) oder auch gärtnerisch angelegt werden (vgl. Straßenquerschnitt). Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind in der Vorzone aus gestalterischen Gründen generell unzulässig (vgl. Kapitel 3.5.2).

Die Integration der neuen Bausubstanz in ihre Umgebung erfolgt über die Festsetzung der wesentlichen Gestaltungsmerkmale von Fassade und Dächern sowie Werbeanlagen. Besonders die Material- bzw. Farbwahl von Fassade und Dacheindeckung tragen maßgeblich zur städtebaulichen Wirkung der Gebäude bei. Die festgesetzte Auswahl orientiert sich im Wesentlichen an den in Kaltenkirchen üblichen ortstypischen Farben und Materialien. Durch die Festsetzungen sollen stark auffallende und das Ortsbild verunstaltende Farb- und Materialgebungen verhindert werden, ohne dass die zukünftigen Bauherren zu stark eingeschränkt sind.

Einzelhandelsgeschäfte benötigen häufig keine Fenster oder Schaufenster mehr. Deshalb entstehen vielerorts aus Sicht des öffentlichen Raumes unattraktive abweisende Fassaden. Die Aufenthaltsqualität auf der öffentlichen Straße geht verloren und die Neigung, Wege mit dem Kfz zurückzulegen, steigt. Um diese städtebaulichen Fehlentwicklungen zu verhindern, werden Mindestanteile für Fenster- und Türflächen festgesetzt.

Ein weiteres wesentliches Gestaltungselement in Geschäftsbereichen sind Werbeanlagen. Im Plangebiet entlang der Durchgangsstraße L 320 besteht die Gefahr, dass auch externe Betriebe und Unternehmen werben bzw. bewegliche Beleuchtung und himmel-

<sup>1</sup> Vgl. auch FICKERT/FIESELER: Kommentar zur BauNVO, 6. Aufl., §22, RN2; S. 909f

wärts gerichtete Strahler installieren und so unter Umständen städtebaulich verunstaltend wirken. Daher sind diese Arten von Werbeanlagen nicht zulässig. Für die übrigen, an der Stätte der Leistung zulässigen Werbeanlagen, sind zudem Regelungen bezüglich Größe und Anordnung getroffen, um auch für diese Werbeanlagen eine nicht störende Integration des Erscheinungsbildes sicher zu stellen.

Bei größeren Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere bei Discountern werden größere (Sammel-)Stellplatzanlagen erforderlich. Damit diese nicht zu trostlos und monoton wirken, wird die Begrünung mit Einzelbäumen auch aus gestalterischen Gründen vorgeschrieben (vgl. Kapitel 3.4).

### **3.4. Grünordnung**

Der Geltungsbereich ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt; weitere Bauvorhaben wären auch nach bisherigem Planungsrecht zulässig. Eine weitere Verdichtung / zusätzliche Versiegelung wird durch die B-Plan-Änderung nicht ermöglicht, so dass eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nicht erforderlich wird. Besondere Anforderungen an den Naturschutz werden nicht gestellt. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Die besonders ortsbildprägenden und vom öffentlichen Raum erlebbaren Bäume, wie zum Beispiel die Eiche auf dem öffentlichen Parkplatz, werden als zu erhalten festgesetzt.

Zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes sowie aus ökologischen Gründen zur Verbesserung des Kleinklimas werden Baumpflanzungen auf größeren Stellplatzanlagen festgesetzt.

### **3.5. Verkehr**

#### **3.5.1. Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Hamburger Straße, Landesstraße L 320 (ehem. B 433). Veränderungen an der Fahrbahn L 320 sind nicht erforderlich und geplant. Durch den B-Plan wird jedoch eine intensivere Nutzung südlich der Hamburger Straße vorbereitet. Insbesondere Läden, Praxen und dergleichen erzeugen zusätzlichen Fußgänger- und Radverkehr. Der bisherige kombinierte Geh- und Radweg ist schon jetzt an einigen Stellen zu schmal, so dass es aufgrund des starken Kfz-Verkehrs auf der L 320 zu Gefahrensituationen kommt. Aus diesem Grund wird für einen durchgehenden Fuß- und separaten Radweg ein Streifen der bisher privaten Grundstücke als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (vgl. Darstellung Straßenquerschnitt).

Veränderungen der L 320 im Zuge von Bauantragsverfahren sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Itzehoe, abzustimmen.

Die Grundstücke sind über einzelne Grundstückszufahrten erschlossen. Innerhalb des Gebietes befindet sich von der Hamburger Straße ausgehend ein Fußweg, der u.a. der Anbindung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Schule und sonstigen Gemeinbedarfseinrichtungen dient. Er wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt.

### **3.5.2. Ruhender Verkehr**

Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs erfolgt wie bisher zu einem Großteil auf den jeweiligen Grundstücken. Des Weiteren wird die Stellplatzanlage der Bücherei als öffentlicher Parkplatz festgesetzt, so dass im Gebiet selbst ein Angebot an öffentlichen Parkplätzen entsteht. Dies trägt auch der intensiveren Nutzung und der höheren Verdichtung Rechnung.

Um den städtebaulichen Zielen gerecht zu werden, ist die Anordnung von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen in der städtebaulich und gestalterisch wirksamen Vorzone zwischen Straße und Baulinie unzulässig.

### **3.6. Bodenordnung**

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Bodens sind voraussichtlich nicht nötig.

### **3.7. Ver- und Entsorgung**

#### **3.7.1. Wasserversorgung**

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

#### **3.7.2. Schmutzwasser**

Die Grundstücke sind bzw. werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Stadt Kaltenkirchen angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler des Abwasserzweckverbandes Pinneberg in Hetlingen.

#### **3.7.3. Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser wird über das vorhandene Leitungssystem der kommunalen Regenrückhaltung zugeführt. Die Kapazitäten sind ausreichend. Vor dem Hintergrund der bisher schon weitgehend versiegelten Grundstücke ist durch neue Baurechte nicht mit einer Erhöhung des anfallenden Regenwassers zu rechnen.

#### **3.7.4. Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

#### **3.7.5. Abfallbeseitigung**

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

#### **3.7.6. Belange des Brandschutzes und Feuerlöscheinrichtungen**

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 cbm/h gem. Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 –IV 334-166.701.400 und Arbeitsblatt DVGW-W 405 sichergestellt.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

### **3.7.7. Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

### **3.7.8. Energieversorgung**

Das Plangebiet ist an die zentrale Erdgasversorgung der Stadtwerke angeschlossen. Im Rahmen zukünftiger Bauvorhaben ist der Bestand zu berücksichtigen; vor Baubeginn sind Informationen zur Lage der Gasleitungen und zum Umgang mit ihren beiden Stadtwerken einzuholen.

## **4. Umweltbericht**

(nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

### **4.1. Einleitung**

#### **4.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

##### **Angaben zum Standort**

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Stadtgebietes von Kaltenkirchen, südlich der Hamburger Straße (L 320, ehemals B 433). Die Bundesautobahn A7 ist rund 2.000 m entfernt. Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Zentrums der Stadt Kaltenkirchen. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind heterogen bebaut und bereits stark versiegelt. Wohn- und gewerbliche Nutzungen sind gemischt. Einige Bäume prägen das Ortsbild.

##### **Art des Vorhabens und Festsetzungen**

Der derzeitigen Nutzung und dem Ziel entsprechend, das Gebiet zukünftig planerisch und städtebaulich als Teil der Innenstadt zu entwickeln und gleichzeitig als innenstadt- und bahnhofsnahe Wohnstandort zu erhalten, wird ein Mischgebiet festgesetzt. Lediglich die bereits bestehende Stellplatzanlage der Bücherei wird als öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

Weitere Festsetzungen:

- GRZ = 0,6
- Zwingend zwei, maximal drei Geschosse für die Bebauung in erster Reihe entlang einer Baulinie, maximal zwei Geschosse im Blockinnenbereich
- Flexible, grundstücksübergreifende Baufenster
- Festsetzung der erhaltenswerten Bäume

## Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

	Fläche in ha
Mischgebiet	2,93
Öffentliche Verkehrsfläche	0,04
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,17
<b>Gesamtfläche</b>	<b>3,14</b>

Durch die Änderung und Ergänzung des B-Planes (bisher Beurteilung von Vorhaben bezüglich Maß der Nutzung nach § 34 BauGB) wird keine zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden verursacht.

### 4.1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

#### Fachgesetze

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes.

#### Fachplanungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes für den Planungsraum I. Kaltenkirchen ist hier als Mittelzentrum auf der Siedlungsachse Hamburg - Kaltenkirchen ausgewiesen und somit ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung.

Der zugehörige Landschaftsrahmenplan stellt das geplante Wasserschutzgebiet dar.

Im Landschaftsplan und der ersten Fortschreibung der Stadt Kaltenkirchen werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Bauflächen dargestellt. Das Stadtgebiet Kaltenkirchen befindet sich innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes.

## 4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 4.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Im Folgenden werden der gegenwärtige Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale bezogen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Dies dient der Herausstellung besonderer Empfindlichkeiten einzelner Umweltmerkmale, die im Zuge der Planung besondere Berücksichtigung finden. Im Anschluss daran wird die zu erwartende Veränderung des Umweltzustandes im Rahmen der Umsetzung der Planung dargestellt und bewertet, um die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen herauszustellen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

#### 1. Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und andere Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild, Barrierewirkungen) von Bedeutung. Insbesondere die Lärmbeeinträchtigung durch den erheblichen Kfz-Verkehr auf der

Hamburger Straße ist zu beachten. In Sinne der Abschichtungsregel wird an dieser Stelle auf das vorliegende Immissions-Gutachten des seit Mitte 2006 rechtskräftigen B-Plan Nr. 69 Im Grunde verwiesen. Die Festsetzungen bezüglich des Verkehrslärms sind analog übernommenen worden.

Auf Grund des Bewertungsmaßstabes der bestehenden Planung weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch abgesehen von den Immissionen durch Kfz-Verkehr und ggf. Gewerbe eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Das Plangebiet wird durch Wohn- und Gewerbenutzung geprägt und erfüllt keine Funktionen in Bezug auf die Naherholung. Daher sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** der Erholungsfunktionen zu erwarten.

## 2. Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Oberflächengewässer

Gemäß §1 BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen. Für die Betrachtung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen dienen der vorhandene Landschaftsplan, sowie eine Überprüfung des Baumbestandes vor Ort als Datengrundlagen.

In den bereits bebauten Mischgebieten im Geltungsbereich des B-Planes sind umfangreiche Flächenversiegelungen vorhanden. Diese Flächen stehen als Träger höherwertiger Vegetation nicht zur Verfügung.

Auf den Grün- und Gartenflächen in den Mischgebieten hat sich eine durch intensive Nutzung geprägte Vegetation entwickelt, in der Zierpflanzen und -gehölze vorherrschen.

Die Gartenflächen und die Bäume im Plangebiet erfüllen Lebensraumfunktionen für an den Siedlungsraum angepasste, störungsunempfindliche Tierarten (Ubiquisten). Hierbei spielen vor allem verschiedene Vogelarten eine Rolle.

Aufgrund der bereits vorhandenen umfangreichen Versiegelungen und intensiven Nutzung auch der unversiegelten Bereiche besteht **keine Empfindlichkeit** des Schutzgutes Pflanzen und Tiere gegenüber der angestrebten Planung.

**Umweltauswirkungen der Planung:** Mit der angestrebten Planung sind **keine Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Pflanzen und Tiere verbunden. Durch die Festsetzung von zusätzlichen Einzelbäumen auf Stellplatzanlagen wird zur Verbesserung des Kleinclimas und der innerstädtischen Lebensräume von Tieren und Pflanzen beigetragen.

## 3. Schutzgüter Boden und Grundwasser

Veränderungen des Bodens sind nicht rückgängig zu machen (kurz- bis mittelfristige Perspektive). Das Baugesetzbuch weist auf diesen Umstand in §1a, Abs. 1, hin, „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“. Jede Veränderung der Bodenoberfläche wird darüber hinaus als Eingriff gemäß §7 LNatSchG gewertet.

Laut Landschaftsplan der Stadt Kaltenkirchen steht im Plangebiet Eisenhumuspodsol mit schwacher bis starker Ausprägung als Bodentyp an. Dieser besteht aus Fein- bis Mittelsand über Mittel- bis Feinsand und zeichnet sich durch ein geringes bis mittleres Bindungsvermögen für Nährstoffe, eine geringe bis mittlere nutzbare Feldkapazität und eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit aus.

Aufgrund der umfangreichen Versiegelungen im Plangebiet steht der Boden nicht als Träger höherer Vegetation zur Verfügung. In den unversiegelten Bereichen ist er durch die intensive Nutzung bereits stark anthropogen überformt. Es besteht somit **keine Empfindlichkeit** des Schutzgutes Boden gegenüber der angestrebten Planung.

#### **Oberflächengewässer**

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer betroffen.

#### **Grundwasser**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes. Das Wasserwerk befindet sich nördlich des Geltungsbereiches am Kamper Weg. Aufgrund der relativ hohen Wasserdurchlässigkeit des Bodens besteht für das Grundwasser ein hohes Stoffeintragsrisiko. Infolge der bereits vorhandenen umfangreichen Versiegelungen und intensiven Nutzungen ist eine hohe Vorbelastung gegeben.

Es besteht **keine Empfindlichkeit** des Grundwassers gegenüber der angestrebten Planung.

#### **Altstandortverdachtsflächen:**

Von der geplanten Änderung sind folgende Standorte betroffen, die im Prüfverzeichnis der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg (UBB Se) registriert sind:

<b>Standort</b>	<b>Aktenzeichen</b>	<b>Betreiber / Branche</b>
Hamburger Straße 8	0300.S0092.B2	Fuhrunternehmen Kaltenkirchen Spedition
Hamburger Straße 16	0300.S0093.A4	Tankstelle Möller Tankstelle
Hamburger Straße 18	0300.S0093.B3	Autohaus Möller Autohaus
Hamburger Straße 20	0300.S0193.A1	Flinker-Kuhlmann Spedition
Hamburger Str. 22-28	0300.S0120.A2	Siems Brennerei
Hamburger Straße 30	0300.S0258.A1	Wrage Druckereien Kfz-Werkstätten
Hamburger Straße 30b	0300.S0239.A1	Friede Bautenschutz

Für die Standorte Hamburger Straße 20, 30, 30b konnte der Altlastenverdacht im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung in 2001 entkräftet werden.

Für den Standort Hamburger Straße 22-28 konnte der Altlastenverdacht im Rahmen einer historischen Erkundung (04.06.2002) entkräftet werden.

Für das Grundstück Hamburger Straße 8 ist durch Diplom-Geologe Ratajzak eine orientierende Untersuchung (09.01.2007) mit folgenden Ergebnissen durchgeführt worden: Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht nachweisbar.

In 2004 sind auf den Flächen Hamburger Straße 16 und 18 orientierende Untersuchungen durchgeführt worden. Dabei konnte auf beiden Grundstücken keine nutzungsbedingten Bodenbelastungen nachgewiesen werden. Der in der Historischen Erkundung begründete Altlastenverdacht ist damit entkräftet worden. Von der derzeitigen Nutzung auf dem Grundstück Nr. 16 gehen unter bodenschutzrechtlicher Sicht keine Umweltrisiken aus. Die Fläche wird aus dem Prüfverzeichnis entlassen und archiviert.

Von Tätigkeit der Kfz-Elektrikfirma Krekeler geht aus Sicht der UBB kein oder nur ein sehr geringes Verunreinigungsrisiko aus. In dem Betrieb werden nur noch im kleinen Umfang Instandsetzungs- und Pflegearbeiten an Kraftfahrzeugen durchgeführt. Die Fläche Hamburger Straße 18 ist daher im Prüfverzeichnis der UBB Se verblieben. Bei Nutzungsänderung, Betriebsaufgabe oder bedeutsamen baulichen Änderungen ist zu prüfen, ob Umweltrisiken im bodenschutzrechtlichen Sinn bestehen.

### **Umweltauswirkungen der Planung**

Mit der angestrebten Planung sind keine zusätzlichen Bodenversiegelungen oder Beeinträchtigungen des Grundwassers, Bodens oder von Oberflächengewässern verbunden. Es sind daher **keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen** zu erwarten.

Sofern im Bebauungsplangebiet Bauvorhaben umgesetzt werden, sollten im Vorlauf jedoch spezifische Baugrunduntersuchungen erfolgen und ein Baugrundgutachten erstellt werden.

### **5. Schutzgut Luft und Klima**

Das Lokalklima und die Luftqualität im Plangebiet sind bereits durch die vorhandene Bebauung und Immissionen aus den angrenzenden Straßen geprägt. Es ist daher **keine Empfindlichkeit** gegenüber der angestrebten Planung festzustellen.

**Umweltauswirkungen der Planung:** Da keine zusätzlichen Versiegelungen mit der angestrebten Planung verbunden sind, sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Luft und Klima zu erwarten.

### **6. Schutzgut Landschaft**

Das Ortsbild im Geltungsbereich des B-Planes wird durch die bestehende Wohn- und Gewerbebebauung geprägt. Eine besondere Bedeutung haben die vorhandenen ortsbildprägenden Bäume. Dies sind insbesondere Eichen, Buchen, Ahorne und Eschen.

Es besteht **keine Empfindlichkeit** des Schutzgutes Landschaft gegenüber der angestrebten Planung.

**Umweltauswirkungen der Planung:** Mit der Änderung des B-Planes werden die ortsbildprägenden Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Es sind daher **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Landschaft zu erwarten.

### **7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch im Boden verborgene – Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Sachgüter [...] sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs befindet auf der gegenüberliegenden Straßenseite - Hamburger Straße 17 - ein Wohnhaus, das gemäß § 1 Abs. 2 DSchG als einfaches Kulturdenkmal eingestuft ist. Gemäß Organisations- und Verfahrenserlass (Erlass des Innenministeriums vom 07.09.2001) ist nicht nur das Kulturdenkmal selbst, sondern auch dessen Umgebung schutzwürdig, damit der Eindruck des Kulturdenkmals nicht beeinträchtigt wird. Der Umgebungsschutz dient zur Sicherung der Ausstrahlungen, die von einem Bauwerk aus ästhetischen und historischen Gründen ausgehen. Als Umgebung eines Kulturdenkmals ist der Bereich anzusehen, dessen Gesamteindruck wesentlich durch das Kulturdenkmal bestimmt wird.

Im Plangebiet selbst sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.



## **8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die gemäß den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig auf verschiedene Weise und in unterschiedlichem Maße. Hieraus ergibt sich ein komplexes Wirkungsfüge, das durch die Planung beeinflusst wird.

Da sich aus der angestrebten Planung keine Beeinträchtigungen ergeben, werden auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht nachteilig beeinflusst.

## **9. Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Mit der angestrebten Planung sind keine zusätzlichen Flächenversiegelungen und Bebauungen verbunden. Es ergeben sich daher keine negativen Umweltauswirkungen.

Positive Auswirkungen ergeben sich aus der Erhaltungs-Festsetzung ortsbildprägender Bäume.

### **4.2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

#### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Planung sieht vor allem die langfristige städtebauliche Neuordnung innerhalb des Geltungsbereiches vor, damit das Plangebiet als Teil der Innenstadt die City-Funktionen stärkt. Außerdem werden ortsbildprägende Bäume festgesetzt.

Zusätzliche Versiegelungen und Bebauungen, die über das bisher bereits zulässige Maß hinausgehen, sind nicht vorgesehen. Es ist daher davon auszugehen, dass sich die überbauten bzw. die gärtnerisch angelegten Flächen in ihrem Umweltzustand nicht wesentlich verändern werden.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ziel der Planung ist es, städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern. Der Umweltzustand der bereits überbauten bzw. intensiv genutzten Flächen im Plangebiet würde sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht wesentlich verändern.

### **4.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB und §§ 18 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, zu beurteilen und Aussagen zu ihrer Vermeidung, Verminderung bzw. ihrem Ausgleich zu treffen.

Da sich aus der angestrebten Planung keine Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben, entfällt die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.

### **4.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, besteht, bezogen auf den Standort, keine anderweitige Planungsmöglichkeit.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes ergibt sich im Wesentlichen aus dem

Ziel, einen städtischen Charakter zu entwickeln. Bezogen auf den **Planinhalt** gibt es kaum umweltbezogene Auswirkungen, so dass keine Alternativen sinnvoll und erforderlich sind.

#### 4.3. Zusätzliche Angaben

##### 4.3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Als Datengrundlage für die Umweltprüfung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft und Kultur- und Sachgüter diente der Landschaftsplan der Stadt Kaltenkirchen.

Zur Beurteilung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Landschaft wurde der Baumbestand im Herbst 2006 vor Ort aufgenommen.

Die Ausführungen zur Altlastenthematik basieren auf den Kenntnissen der UBB, Kreis Segeberg, sowie auf eigens für diesen B-Plan durchgeführten sondierenden Untersuchungen für ein Grundstück.

##### 4.3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Im Hinblick auf erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird auf bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden verwiesen. Auf Seiten der Fachbehörden besteht eine Mitteilungspflicht, sollten sie Kenntnis über derartige Umweltauswirkungen erlangen.

##### 4.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht stellt die Auswirkungen der Planungen dar. In diesem besonderen Fall einer Planänderung untersucht er nicht die Auswirkungen der Bebauung des Standortes überhaupt, sondern beschränkt sich auf die Bewertung der neuen Planungsüberlegungen. Weitere Gesichtspunkte, die der Umweltbericht untersucht, sind die Auswirkungen auf den Boden, das Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie auf den Menschen. Auch hier verändern sich die Auswirkungen kaum.

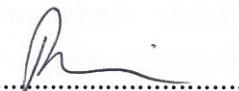
#### 5. Kosten

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

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen am 28.08.2007 gebilligt.

Kaltenkirchen, den 22.10.2007



i.v. 

(Der Bürgermeister)