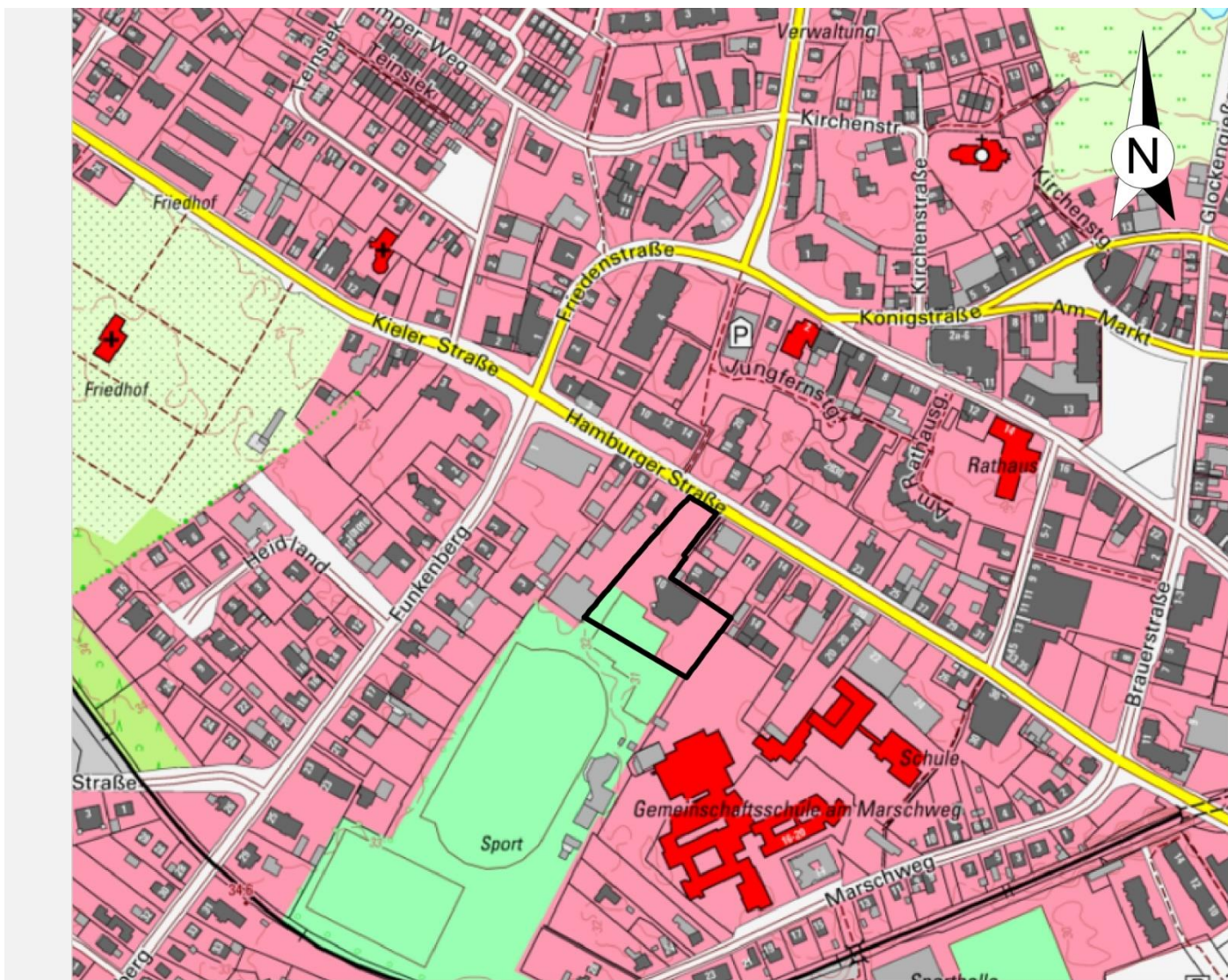


# Bebauungsplan Nr. 44 „Hamburger Straße“

## 2. Änderung und Ergänzung der Stadt Kaltenkirchen



für den Bereich südl. der Hamburger Straße  
und nördl. der Sportanlage Marschweg für  
das Grundstück Hamburger Straße 10A



### BEGRÜNDUNG

15.06.2020 (Bau- und Umweltausschuss)

## Inhaltsverzeichnis

## Seite

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1   | Grundlagen.....  | 2  |
| 1.1 | Rechtsgrundlagen.....  | 2  |
| 1.2 | Hinweise zum Verfahren.....  | 2  |
| 1.3 | Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....                                  | 3  |
| 1.4 | Geltungsbereich, Bestand und Umgebung.....                                   | 3  |
| 2   | Anlass und Ziele.....  | 4  |
| 3   | Übergeordnete Planungen.....   | 5  |
| 4   | Städtebauliche Festsetzungen.....  | 6  |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung.....   | 6  |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung.....   | 7  |
| 4.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen.... | 10 |
| 4.4 | Gestaltung.....  | 10 |
| 5   | Verkehr.....   | 11 |
| 6   | Grünordnung und Artenschutz.....   | 11 |
| 6.1 | Grünordnung.....   | 11 |
| 6.2 | Artenschutz.....   | 12 |
| 7   | Emissionen und Immissionen.....  | 13 |
| 8   | Ver- und Entsorgung.....   | 16 |
| 9   | Hinweise zu Denkmalschutz, Kampfmittel und Altlasten.....                    | 18 |
| 10  | Flächenangaben.....  | 19 |
| 11  | Kosten und Bodenordnung.....   | 19 |

## Anlagen

- Verschattungsstudie, Architekt Tobias Böttcher, 10.01.2020
- Schalltechnische Untersuchung, Lairm Consult, 03.02.2020, ergänzt durch Stellungnahme vom 18.05.2020
- Artenschutzbeitrag, Büro Greuner-Pönicke, Kiel, 11.05.2020

# 1 Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 24.09.2019 beschlossen, für die Flächen im Bereich südlich der Hamburger Straße und nördlich der Sportanlage Marschweg für das Grundstück Hamburger Straße 10a die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Hamburger Straße“ aufzustellen und diesen zu ergänzen.

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 rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan auf Basis von Daten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation sowie vermessungstechnische Messungen und Berechnungen durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur W. Patzelt, Norderstedt, vom 17.12.2019. Die Planzeichnung des Bebauungsplans ist im Maßstab 1:500 erstellt.

Für einen Teilbereich des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Hamburger Straße“ gilt derzeit dessen 1. Änderung, die am 06.11.2007 in Kraft getreten ist. In dem durch die 2. Änderung und Ergänzung überlagerten Bereich gelten mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung, deren Festsetzungen. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hamburger Straße“, 1. Änderung und Ergänzung behalten ihre Gültigkeit.

## 1.2 Hinweise zum Verfahren

### *Bebauungsplan der Innenentwicklung*

Die Änderung und Ergänzung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> wird auch unter Berücksichtigung der im sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang nach §34 BauGB entwickelten Wohn- und Bürobaugebäude auf dem westlich direkt angrenzenden Grundstück nicht überschritten (zusammen ca. 0,95 ha).

Der Plangeltungsbereich liegt im bebauten Siedlungskörper von Kaltenkirchen. Mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von

umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Hamburger Straße“ zu den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

### 1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung der Bebauungsplanänderung und -ergänzung sowie der im Rahmen der Aufstellung erstellten Fachgutachten erfolgt durch:

- Ausarbeitung des Bebauungsplanes: Cima Beratung + Management GmbH, Lübeck
- Verschattungsstudie: Architekt Tobias Böttcher, Kaltenkirchen
- Artenschutzbeitrag: Büro Greuner-Pönicke, Kiel
- Schalltechnische Untersuchung: Lairm Consult GmbH, Bargteheide

### 1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von etwa 0,59 ha.

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten der Innenstadt von Kaltenkirchen, südlich der Hamburger Straße und nördlich der Sportanlage Marschweg. Es umfasst das Grundstück Hamburger Straße 10a. Der Bereich des Grundstücks Hamburger Straße 10a befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, für den ein Bebauungsplan nicht existiert. Auf dem Grundstück befand sich bis Ende des Jahres 2019 noch das Gebäude der ursprünglichen Bücherei der Stadt Kaltenkirchen sowie nicht mehr genutzte Teile der neu strukturierten Sportanlagen am Marschweg (Kleinspielfeld wurde nach Abbruch des Bolzplatzes gedreht). Die früheren Nutzungen wurden jedoch zwischenzeitlich abgerissen und weite Teile des Grundstückes beräumt.

Im Zufahrtsbereich zum Grundstück befindet sich der öffentliche Parkplatz der ursprünglichen Stadtbücherei. Ein Befreiungsbescheid seitens des Kreises Segeberg wurde für den Parkplatz erteilt. Entlang des ansonsten versiegelten Parkplatzes befindet sich ein überwiegend durch Ahorn und Weiden geprägter Laubbaumbestand. Im Südosten des Grundstückes befindet sich zudem eine Mischung unterschiedlicher Laubbaumarten. In den übrigen Randbereichen befinden sich schmale mit Gehölzen bepflanzte Bereiche.

Die benachbarten Bau- und Nutzungsstrukturen sind entsprechend der innerstädtischen Lage gemischt geprägt (Stand Winter 2019). Nördlich grenzt ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Walmdach und aufgeständerten Balkonen an. Das nördlich zur Hamburger Straße hin anschließende Grundstück ist mit einem ebenfalls dreigeschossigen Gebäude mit Walmdach, in dem sich ein Hotel- und ein Gastronomiebetrieb befinden, bebaut. Westlich des Grundstückes werden aktuell zwei dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit Walmdach im



Geltungsbereich des B-Plans Nr. 44, 1. Änderung vom gleichen Investor erstellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Geltungsbereich stehen (u.a. gemeinsame Erschließung, Stellplatzflächen). Die hier im Katasterplan noch enthaltene Bebauung wurde abgerissen und beräumt. Im Süden des Grundstückes Hamburger Straße 10a befinden sich die neu strukturierten Flächen der Sportanlage am Marschweg. Im Osten grenzt ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach indem sich ein Musikstudio befindet an das Areal. Im Erdgeschoss befindet sich auf der grundstückszugewandten Seite nur ein kleines Fenster zur Belüftung. Im Südosten liegt ein Spielplatz der Gemeinschaftsschule/ des Jugendhauses. Die so genannte „Wildnis“ ist als naturnaher Spielplatz mit Spielgeräten, Unterständen und einem dichten Bewuchs gestaltet.

Südöstlich der Sportanlagen schließen weitere Gemeinbedarfseinrichtungen, u.a. die Gemeinschaftsschule am Marschweg und die Kaltenkirchener Turnerschaft an. Entlang der Hamburger Straße sowie im weiteren Verlauf befinden sich weitere ein- bis viergeschossige, sehr heterogen genutzte Wohn- und Geschäftshäuser, tlw. mit zusätzlichem Staffelgeschoss sowie Gewerbebetriebe durchsetzt mit Wohnbebauung. Die Bebauung ist hinsichtlich ihrer Gestaltung und Verdichtung sehr unterschiedlich. Sie reicht von villenartiger und kleinteiliger Wohnbebauung aus der Zeit um die Jahrhundertwende des 19. und 20. Jahrhundert (z.T. in gewerblicher Nutzung) über Zweckbauten in Hallen- oder Bungalowform bis zu Geschosswohnungsbau aus den 60/70er Jahren sowie Neubau. Mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Hamburger Straße“ wird das Ziel verfolgt, den Bereich südlich der Hamburger Straße auch städtebaulich als Teil der Innenstadt mit einer angemessenen, stärkeren Verdichtung (u.a. mindestens 2 Geschosse und ohne Vorgärten) wahrnehmbar zu machen. Durch die geordnete städtebauliche Entwicklung soll die Innenstadt insgesamt gestärkt werden.

Im fußläufig erreichbaren Nahbereich (weniger als 1.000 m) zum Geltungsbereich finden sich sowohl mehrere Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote als auch der Bahnhof der Stadt Kaltenkirchen. Mehrere Neubauprojekte im direkten Umfeld zum Vorhaben sind Indiz für die große Attraktivität der Hamburger Straße sowie des Standortes Kaltenkirchen insgesamt.

## 2 Anlass und Ziele

Die Stadt Kaltenkirchen strebt mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 44 eine Neuordnung und bauliche Verdichtung in diesem zentralen gelegenen innerstädtischen Bereich an. Die derzeit geltende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 setzt bisher im Zufahrtbereich einen öffentlichen Parkplatz und zu erhaltende Bäume fest. Für das Grundstück Hamburger Straße 10a existiert bisher kein Bebauungsplan.

Das mit der 2. Änderung und Ergänzung verfolgte Ziel einer höheren baulichen Nachverdichtung erfolgt vor dem Hintergrund des starken Wachstums der Stadt Kaltenkirchen der letzten Jahre, was sich auch in den baulichen Strukturen der Innenstadt widerspiegeln soll. Außerdem besteht weiterhin ein großer Flächenbedarf, insbesondere auch nach Wohnraum in zentral gelegenen Bereichen für unterschiedlichste Ziel- und Altersgruppen.

Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 44 werden die Grundvoraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung der Flächen der ursprünglichen Stadtbibliothek geschaffen,

aktiv der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich entgegengewirkt und somit auch den Flächensparzielen des Landes Schleswig-Holsteins und des Bundes entsprochen.

Zudem können mit einer Entwicklung gleich mehrere städtebauliche Ziele des Rahmenplans Innenstadt (Architektur + Stadtplanung 2010) aufgegriffen werden. Hierzu zählen insbesondere die „Urbane Qualifizierung“ durch Nachverdichtung, die Nutzung von Brachflächen, die Stärkung des Wohnens in der Innenstadt für eine gemischte Bevölkerungsstruktur sowie die Beseitigung von städtebaulichen Mängeln für eine höhere Aufenthalts- und Nutzungsqualität.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### *Regional- und Landesplanung*

Planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsraumes um Hamburg ist das Achsenkonzept. Hierbei verfolgt die Landesplanung das Ziel, die wirtschaftliche und siedlungsstrukturelle Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Entwicklungsachsen und insbesondere in den Achsenswerpunkten zu vollziehen. In Bezug auf die Achse Hamburg-Kaltenkirchen wird die Entwicklung 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 Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden (Fortschreibung 1998 des Regionalplans für den Planungsraum I).

Die Stadt Kaltenkirchen befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg – Norderstedt – Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. 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.

Das Ziel einer Stärkung des Mittelzentrums wird durch den Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 bekräftigt, das entsprechend seiner Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur bieten soll. Zudem soll die Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung haben.

Die mit der Bebauungsplanänderung angestrebte städtebauliche Verdichtung fügt sich in die regionalplanerischen Vorgaben ein. Dies gilt auch für die vorliegende Entwurfsfassung des Landesentwicklungsplans (Erster Entwurf 2018), in der die mittelzentralen Funktionen und die Entwicklungsachsen bestätigt und die Flächensparziele verstärkt werden.

Der im Entwurf vorliegende Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (Erster Entwurf 2018) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und das angrenzende Umfeld ein geplantes Trinkwasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzgebiet Kaltenkirchen) dar. Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 52 Abs. 2 sind keine Maßnahmen durchzuführen, die den mit der Festsetzung des Wasserschutzgebietes verfolgten Zweck gefährden. Zudem liegt der Geltungsbereich in der Verbotszone für Erdwärmesonden. Der Bau von Erdwärme-Anlagen ist nicht gestattet.

### *Flächennutzungsplan*

In dem seit dem 11. September 1999 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen (berichtigte Ausfertigung Stand 06.02. 2015) sind die Flächen innerhalb des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die angestrebte Entwicklung entspricht den städtebaulichen Zielen des Rahmenplans Innenstadt, den Flächensparzielen der Landes- und Regionalplanung und stimmt mit den westlich und östlich direkt angrenzenden Darstellungen des Flächennutzungsplans als „Gemischte Bauflächen“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie den Festsetzungen der westlich und östlich direkt angrenzenden, nicht überplanten 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 44 „Hamburger Straße als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO überein.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird somit durch die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 44 nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen und als „Gemischte Bauflächen“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO für den Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 44 darzustellen.

## 4 Städtebauliche Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Mischgebietes wird von den direkt angrenzenden Flächen aus dem Bebauungsplan Nr. 44 und der 1. Änderung für den gesamten Geltungsbereich übernommen und die bisherigen Festsetzungen der öffentlichen Parkplätze der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 44 als öffentlicher Parkplatz geändert. Dies entspricht den Zielen der urbanen Qualifizierung der Innenstadtlagen und der Stärkung des innerstädtischen Wohnens. Durch die Übernahme der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus den angrenzend geltenden 1. Änderungen erfolgt zudem eine Einbindung in die zulässigen Nutzungsstrukturen der Umgebung.

Der bereits bestehende Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird ebenfalls für den gesamten Geltungsbereich übernommen. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll auch weiterhin die Versorgungsstruktur und die Attraktivität der Geschäftslage erhalten, Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung vermieden und der Schutz von Gemeinschaftseinrichtungen (insbesondere Gemeinschaftsschule) gesichert werden. Den zu erwartenden Konflikten mit den städtebaulichen Zielen für die Innenstadtlagen durch verkehrliche Auswirkungen sowie besondere Flächen und Gestaltungsansprüche von Gartenbaubetriebe und Tankstellen soll durch die Übernahme des Ausschlusses vorsorgend begegnet werden.

Die rückwärtigen Lagen des Mischgebietes an der Hamburger Straße weisen aufgrund ihrer Sichtbarkeit und Exposition zur Straße eine höhere Wahrscheinlichkeit für die Eignung für

innerstädtische Wohnnutzungen auf, gleichwohl soll potenziellen Investoren durch die Zulässigkeit von Wohn- und Nicht-Wohnnutzungen (bspw. Büronutzungen) ausreichend Spielraum für die künftige Nutzung eingeräumt werden.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um das Gebiet entsprechend der Ziele des Rahmenplans mit seinen Innenstadtfunktionen zu stärken und die gewünschte Nachverdichtung zu erzielen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 festgesetzt. Dies bietet eine hohe Verdichtungsmöglichkeit und stellt die Obergrenze für Mischgebiete gemäß BauNVO dar.

Für Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberoberfläche ist gemäß den allgemein geltenden Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,8 zulässig. Auf diese Weise wird ein Mindestmaß unversiegelter Flächen von 20 % der Grundstücksflächen gesichert, die der Begrünung zur Verfügung stehen. Durch das hohe Maß an baulicher Ausnutzung des Areals können im Sinne einer Innenentwicklung zudem vergleichsweise viele potenzielle Wohn- und gewerbliche Nutzflächen von den Vorteilen kurzer Wege zu den Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten etc. sowie zum AKN-Bahnhof Kaltenkirchen profitieren. Dies steht im Einklang mit dem in § 1a BauGB benannten Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des Vorrangs der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung. Die Überschreitung der Obergrenze gemäß BauNVO mit prinzipiell nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf die Freiflächenutzung und die Belichtung werden durch die Nähe zu Aufenthaltsbereichen in der Innenstadt, wie z.B. dem Grünen Markt oder dem Bahnhofplatz und die Nähe zur offenen Landschaft ausgeglichen. Zudem sind die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung einzuhalten.

Die Geschossigkeit wird auf mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Mit der Festsetzung einer minimalen Geschossigkeit soll an diesem zentral und in fußläufiger Entfernung zu den wesentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen und zum Bahnhof gelegenen Bereich die Entstehung einer städtebaulich prägenden Baumasse sowie eine gute Ausnutzung des Grund und Bodens gesichert werden. Mit der Zulässigkeit eines dritten Vollgeschosses als Obergrenze wird eine weitere Verdichtung ermöglicht.

Die Festsetzungen der maximalen Gebäude- und Traufhöhe korrespondiert mit der festgesetzten Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen. Die Traufhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand und begrenzt damit die Höhe der Außenwände. Sie beträgt maximal 9,0 m und begrenzt die Verschattung der Nachbargrundstücke. Für die maximale Firsthöhe wird mit 12,0 m ein höherer Wert festgesetzt, um die Ausbildung geeigneter Dächer zu ermöglichen.

Bezugspunkt für die Höhen ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, für den eine Höhenlage von maximal + 31,52 m NHN festgesetzt ist. Da im Zuge der noch zu erstellenden gemeinsamen Zufahrt mit den Baukörpern auf dem westlichen Nachbargrundstück künftige Geländehöhen nur näherungsweise angenommen werden können, erfolgt die Festsetzung auf Basis einer Interpolation des höchsten Punktes an der westlichen Grundstücksgrenze und des Endes der gemäß Vorplanung zur Erschließung angedachten Zufahrt für die maximal mögliche Höhe des Erdgeschossfußbodens. Das Gelände steigt in westliche Richtung an. Um ggf. erforderlichen



Geländemodulationen und einem ausreichenden Gefälle für die Entwässerung Rechnung zu tragen, wurde künftigen Investoren ein stadtbildverträglicher Gestaltungsspielraum vom 50 cm gegenüber den eingemessenen Punkten direkt im Baufenster eingeräumt.

Richtung Norden fällt das Gelände zur Hamburger Straße hin ab, wodurch ausreichend Gefälle für die Erschließungsanlagen besteht (maximal rd. 1,3 m). Durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe auf 12 m und der in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 festgesetzten Firsthöhe von 14 m entlang der Hamburger Straße wird eine Einbindung der Höhenentwicklung in die Umgebung gewährleistet, eine Verschattung der Nachbargrundstücke begrenzt und gleichzeitig der gewünschten Nachverdichtung Rechnung getragen. Zudem wird durch die Festsetzung der Traufhöhe auf 9 m die Ausbildung geeigneter Dächer unterstützt.

Darüber hinaus orientieren sich sowohl die Festsetzungen zur GRZ als auch zur maximalen Firsthöhe an den angrenzenden, weiterhin geltenden Festsetzungen der 1. Änderungen des Bebauungsplans Nr. 44.

Um im Rahmen der Bauleitplanung nachzuweisen, dass trotz der gewünschten Verdichtung durch die Bebauungsplanänderung keine unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen der Belichtung in der Nachbarschaft eintreten, wurde zu den maßgeblichen Zeitpunkten im Jahresverlauf eine Verschattungssimulation erstellt (vgl. Anlage). Diese basiert auf der Vorhabenplanung des Investors, die sich eng an den in der Bebauungsplanänderung und -ergänzung getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert.

Die ursprüngliche Stadtbücherei (vgl. Luftbild Deckblatt Verschattungssimulation) stand fast über die komplette Fassadenlänge im direkten Mindestabstand zum nördlichen Nachbargrundstück. Durch die offenere Stellung im größeren Grenzabstand der neuen Baukörper ergeben sich insbesondere für das nördliche Nachbargrundstück Belichtungsmöglichkeiten auch zu anderen Tageszeiten. Zudem wird ein Sicht- und Belüftungskorridor freigehalten. Die dichte Stellung der Baukörper findet sich nicht nur in der früheren Nutzung im Plangebiet, sondern setzt sich auch im weiteren Verlauf der Hamburger Straße entsprechend der gewollten Urbanität am Standort fort.

Die Verschattungssimulation auf Basis der Vorplanung und den im Bebauungsplans festgesetzten Gebäudehöhen (First- und Traufhöhen) zu unterschiedlichen Tages- und Jahreszeiten lässt erkennen, dass sich eine Verschattung der Nachbargrundstücke durch die Planungen aufgrund der innerstädtischen Lage und der gewollten Nachverdichtung nicht gänzlich vermeiden lassen wird. Sie zeigt aber auch, dass sich mit der geplanten Bebauung eine über die Mindestbelichtung hinausgehende Belichtung für die angrenzenden Nachbargrundstücke und auch innerhalb des Plangebietes ergibt. Folgende Ergebnisse können aus der Simulation zusammengefasst werden:

- Nördlich grenzt das zweigeschossige Mehrfamilienhaus des Grundstückes Hamburger Straße 10b an. Die Wohnräume werden zu mehreren Fassadenseiten mit Tageslicht belichtet. Die geplante Bebauung würde sich insbesondere auf die Südfassade der Bebauung auswirken. In den ohnehin dunklen Wintermonaten (vgl. Simulation 17.01, 09:00 bis 10:30 Uhr) ist in den Morgenstunden (von ca. 09:00 Uhr bis 10:30 Uhr) eine Besonnung insbesondere der rechten Südfassadenseite gegeben, um 09:30 Uhr wird die Südseite sogar vollständig belichtet. Im Zeitfenster zwischen 13:30 Uhr und ca. 15:00 Uhr profitiert hingegen die westliche Fassadenseite. Durch die offene Stellung der Baukörper erhält der mittlere Teil der Fassade auch in

der tief stehenden Abendsonne noch eine direkte Belichtung (vgl. Simulation 17.01., ab 15:30 Uhr). Zum Zeitpunkt 20.03. zeigt die Simulation, dass die Südfassade des Gebäudes im Zeitfenster zwischen 09:00 Uhr und 12:00 Uhr nicht durch das Planvorhaben verschattet wird. Und auch in den anschließenden Stunden (vgl. Simulation 17.01., ab 12:30 Uhr) wird immer nur ein Teilbereich der Südfassade verschattet. Da dieser Bereich zudem über die Fassade wandert, ist eine Belichtung von mehr als 4 Stunden pro Tag für die einzelnen Teilbereiche gegeben. In den helleren Sommermonaten erfolgt auch am Abend (vgl. Simulation 21.06., 18:00 Uhr) keine Verschattung durch die Planung.

- Das westlich angrenzende Grundstück wird derzeit vom gleichen Investor im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans 44, 1. Änderung mit Wohnbebauung in der gleichen Typologie bebaut. Zur Bebauung besteht ein Abstand von ca. 26 m. Die Simulation zeigt, dass in den Wintermonaten im Zeitfenster zwischen 12:00 Uhr und 15:00 Uhr keine Verschattung der neuen Gebäude zu erwarten ist. Zum Zeitpunkt 20.03. erfolgt lediglich eine Teilverschattung der südlichen Bebauung in den Morgenstunden (vgl. Simulation 20.03, 09:00 Uhr). Eine ausreichend direkte Belichtung erfolgt somit.
- Im Süden grenzen Sportanlagen an das Plangebiet für die aufgrund der einzuhaltenden Mindestabstände (Immissionen) sowie des Schattenwurfes (Himmelsrichtung) keine Mehrverschattung zu erwarten ist.
- Im Osten befinden sich neben dem Spielplatz der Gemeinschaftsschule, Nebenanlagen sowie ein Musikstudio mit lediglich einem Belüftungsfenster im Erdgeschoss auf der grundstückszugewandten Seite. Die Simulation zeigt, dass zum Zeitpunkt der Wintersonnenwende keine wesentliche Mehrverschattung zu erwarten ist. Zum Zeitpunkt 20.03. ist lediglich in den späten Nachmittagsstunden (vgl. Simulation 20.03, 16:30 Uhr) im Erdgeschoss eine Teilverschattung zu erwarten. Eine ausreichend direkte Belichtung erfolgt somit.
- Das Ensemble selbst wird gemäß Vorplanung vom Investor als innerstädtisches Wohnen mit parkähnlichem Charakter in einer verdichteten innerstädtischen Lage vermarktet. Die in der dunklen Jahreszeit damit einhergehenden Verschattungen stehen den kurzen Wegen in der Innenstadt und der gewollten Verdichtung gegenüber. Die Simulation zeigt, dass die Längsseiten der Fassaden in den Wintermonaten in den Nachmittagsstunden verschattungsfrei sind und auch am 20.03. erst am späten Nachmittag eine kleinere Teilverschattung des östlichen Gebäudekörpers stattfindet. Durch großzügige Fenster und moderne Gebäudetechnik können die Nachteile weiter kompensiert werden.

Hinsichtlich der für ein gesundes Wohnen und Arbeiten notwendigen solaren Einstrahlung, Anzahl an Sonnenstunden oder Helligkeit existieren keine gesetzlichen Regelungen. Allerdings definiert die DIN-Norm 5034-1 [2011] Anforderungen an die Belichtung von Innenräumen mit Tageslicht. Nach deren Abschnitt 4.4 trägt „eine ausreichende Besonnung [von Wohnräumen] zur Gesundheit und zum Wohlbefinden bei“. Um diese sicherzustellen werden zwei Kriterien definiert:

Die mögliche Besonnungsdauer soll in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung:

- zur Tag- und Nachtgleiche (21. März bzw. 23. September) mindestens 4 Stunden und
- am 17. Januar mindestens 1 Stunde betragen.

Diese Anforderungen gelten für die Fenstermitte in Fassadenebene.

Bei der Beurteilung wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen der DIN 5034-1 zwar wichtige Mindestanforderungen sind, jedoch in der Realität besonders in Innenstädten häufig nicht eingehalten werden können (bspw. Erdgeschosswohnungen in der Innenstadt oder komplett nach Nordwest bis Nordost ausgerichtete Wohnungen).

Dennoch wird mit dem Bebauungsplan unter Berücksichtigung der übrigen Ziele der Stadtentwicklung angestrebt, den Kriterien der DIN 5034-1 durch geeignete Gebäudegeometrie möglichst nahe zu kommen. Die Mindestanforderungen können sowohl zum 17.01. als auch zum 20.03. trotz der erfolgten Nachverdichtung eingehalten werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass vor dem Hintergrund der innerstädtischen Lage insgesamt ausreichende Belichtungsverhältnisse bestehen. Dies wird im Zusammenhang mit dem hiermit in Verbindung stehenden Ziel, einer verstärkten Verdichtung, als vertretbar angesehen.

Aus der weitgehenden Ausnutzung der o.g. GRZ-Obergrenze gemäß BauNVO resultierende, unverhältnismäßige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht ersichtlich.

#### 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Als überbaubare Grundstücksfläche wurden zwei erweiterte Baukörperausweisung festgesetzt, um so noch gewisse Spielräume für die entwurfliche Durcharbeitung der Bauprojekte zuzulassen. Gegenüber der Ausweisung eines Baufensters besteht der Vorteil, den Schattenwurf auf das nördlich angrenzende Grundstück einzugrenzen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt.

Durch die Positionierung der Baugrenzen zum nördlichen Nachbargrundstück werden Mindestabstandsflächen von 3,6 m berücksichtigt, die nach Westen hin zunehmen. Zum Schutz der im Osten vorhandenen Bepflanzung wird zudem ein Mindestabstand zur östlichen Grundstücksgrenze von 6,3 m berücksichtigt.

Im Übrigen sind die erforderlichen Grenzabstände und Abstandsflächen gemäß LBO einzuhalten.

#### 4.4 Gestaltung

Aufgrund der rückwärtigen Lage der Bebauung werden die gestalterischen Festsetzungen auf ein Mindestmaß begrenzt und beziehen sich lediglich auf den Umgang mit vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbaren Werbeanlagen. Ziel ist es, einer Verunstaltung des Straßen- und Ortsbildes durch Werbeanlagen auch von externen Betrieben und Unternehmen vorzubeugen und die Sicherheit des Verkehrs zu gewährleisten. Aus diesen Gründen sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Bewegliche Beleuchtungen und himmelwärts gerichtete Strahler sind nicht zulässig.

## 5 Verkehr

Die bebaubaren Grundstückflächen werden durch eine Privatstraße über die angrenzende Hamburger Straße (Landesstraße L 320) erschlossen. Das Grundstück verfügt somit trotz rückwärtiger Bebauung über einen geeigneten Straßenanschluss, der bereits für die ursprüngliche Stadtbücherei genutzt wurde.

Alle Veränderungen an der Landesstraße 320 (Hamburger Straße) sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Standort Itzehoe, Fachbereich 462, Breitenburger Straße 37, 25524 Itzehoe abzustimmen. Für den Straßenbaulastträger der Landesstraße dürfen keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Grundstücksteilung auch die für die Benutzung und Bebauung des Grundstücks erforderlichen Wegrechte eingeräumt werden müssen.

### *Ruhender Verkehr*

Die Vorplanung des Investors sieht eine Realisierung von Gemeinschaftsstellplätzen und -carports sowie Tiefgaragen vor.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kaltenkirchen (2018 und 1. Änderung mit Rechtskraft vom 17.03.2020) auf dem Baugrundstück im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

## 6 Grünordnung und Artenschutz

### 6.1 Grünordnung

Der Grünbestand im Geltungsbereich ist auf einen nur in Teilbereichen vorhandenen Baumbestand begrenzt. Der überwiegende Teil des Grundstückes Hamburger Straße 10a wurde durch den Abriss der ursprünglichen Stadtbücherei im Vorfeld des Verfahrens in Abstimmung mit dem Fachbereich Tiefbau und Stadtplanung, nach vorheriger Begutachtung und unter Einhaltung der Schonfristen beräumt. Die Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes sehen einen standortgerechten Ersatz vor.

Die besonders ortsbildprägenden und vom öffentlichen Raum erlebbaren Bäume, wie zum Beispiel die Eiche auf dem früheren öffentlichen Parkplatz, wurden bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 als zu erhalten festgesetzt. Diese Festsetzungen zum Erhalt werden, ausgenommen einer Esche<sup>1</sup> die im Zuge der Realisierung der Bebauung nach § 34 auf dem Nachbargrundstück entnommen werden muss, aus der 1. Änderung übernommen. Die sechs kleineren Bäume, meist Weiden<sup>2</sup>, im Anschluss an den öffentlichen Parkplatz, fallen nicht unter die

---

<sup>1</sup> Ein Baumgutachten des Instituts für Baumpflege Hamburg (S. Düsterdiek, 03/2019) kommt unter Berücksichtigung des Zustands (insbesondere der umfangreichen Fäule im Stammfußbereich) zu dem Ergebnis, der eingeschränkten Erhaltungsfähigkeit und Erhaltungswürdigkeit des Baumes. Es wird empfohlen, den Baum zu fällen und an geeigneter Stelle auf dem Grundstück eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

<sup>2</sup> Weiden fallen nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kaltenkirchen, vgl. Satzung zum Schutze des Baumbestandes im gesamten Gebiet der Stadt Kaltenkirchen (06.01.2014, 1. Nachtragsatzung vom 31.12.2014 und 2. Nachtragsatzung vom 31.05.2016).

Baumschutzsatzung. Sie müssen zur Realisierung der Erschließung des Grundstückes und des Nachbargrundstückes gemäß Vorplanung entnommen werden. Regelungen zum Ersatz bei Abgängigkeit der schützenswerten Bäume wurden getroffen.

Ergänzend hierzu wurde die Baumreihe im Südosten des Geltungsbereichs in Abstimmung mit dem Fachbereich Tiefbau und Stadtplanung der Stadtverwaltung Kaltenkirchen als ortsbildprägend eingestuft. Diese soll aufgrund der gewünschten Nachverdichtung künftig ein attraktives Ensemble mit der neuen Bebauung bilden und trotz hoher Verdichtung einen parkähnlichen Charakter sowie das Kleinklima fördern. Deswegen werden Baugrenzen und Baumkronen bewusst überlappend dargestellt und der hier vorhandene Baumbestand als zu erhalten festgesetzt.

Die Auswirkungen dieser Überlappung sind im Rahmen der Konkretisierung der Baumaßnahmen eng mit dem Fachbereich Tiefbau und Stadtplanung abzustimmen. In der vorliegenden Vorplanung durch einen Investor handelt es sich vor allem um untergeordnete, schwebende Bauteile, die den Überlappungsbereich beeinflussen würden. Um das gewollte Ensemble für das Stadt- und Landschaftsbild bestmöglich zu erhalten und die Befreiung gemäß Baumschutzsatzung auf das unumgängliche Maß zu beschränken, werden ergänzend folgende Festsetzungen getroffen:

- Für Arbeiten in den Wurzelschutzbereichen (= Kronenbereich zzgl. 1,5 m, gemäß Satzung zum Schutze des Baumbestandes im gesamten Gebiet der Stadt Kaltenkirchen) sind Arbeiten am / im Boden per Handschachtung und Durchführung fachgerechter Wurzelschnitte herzustellen. Wurzelschnittstellen sind mit Wundverschlussmitteln zu behandeln. Eine vorherige „Suchschachtung“ ist angeraten, um ggf. besondere Maßnahmen vornehmen zu können (s.u. „Wurzelvorhang“). Die maschinelle Ausführung von Bodenausschachtungen etc. ohne vorherige Trennung ggf. vorkommender Wurzeln ist unzulässig.
- Sollte nach Abgang eines Baumes ein Baum nicht am gleichen Ort ersetzbar sein, kann die Nachpflanzung an anderer geeigneter Stelle des Grundstückes durchgeführt werden. Ist kein sinnvoller Ort auf dem Grundstück zu finden, ist der Ersatz ausnahmsweise an anderer Stelle in der Gemeinde zu leisten.

Neben dem weitgehenden Erhalt der vorhandenen Bepflanzung wird ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes in dieser stark verdichteten innerstädtischen Lage durch die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO maximale Grundflächenzahl von 0,8 inklusive Stellplätzen, Nebenanlagen u.ä. gewährleistet. Zusätzlich wird festgesetzt, dass je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen ist.

Für zukünftige Fällungen wird darauf hingewiesen, dass die zum Artenschutz genannten Fristen bzw. alternativ Kontrollen (s.u.) zu beachten sind.

In Übereinstimmung mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 werden zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes sowie aus ökologischen Gründen zur Verbesserung des Kleinklimas Baumpflanzungen auf größeren Sammelstellplatzanlagen festgesetzt.

## 6.2 Artenschutz

Zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wurden Auswirkungen durch Baufenster und Baumaßnahmen im Bereich der betroffenen oder angrenzenden Habitatflächen bezüglich der



Verträglichkeit mit dem Artenschutz durch das Büro BBS Büro Greuner-Pönicke überprüft (vgl. Anlage). Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst, detaillierte Angaben können dem Gutachten entnommen werden:

Die Untersuchung der möglichen Konflikte zeigt für den Artenschutz einen Regelungsbedarf für Gehölzvögel und Fledermäuse bei der Entfernung von Bäumen. Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sowie zu artenschutzrechtlichem Ausgleich werden dargestellt.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden erforderlich:

- Das Fällen der Bäume im Zeitraum zwischen 1. Dezember und Ende Februar zum Schutz von Fledermäusen sowie die Kontrolle einer Höhle in einer Esche im Rahmen des Fällantrages.
- Die Durchführung von Fällarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel zwischen 1. Oktober und Ende Februar zum Schutz von Gehölzvögeln.
- Die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Vögel zwischen 1. Oktober und Ende Februar zum Schutz von Brutvögeln der Staudenfluren.

Erfolgt eine Überprüfung betroffener Flächen oder Bäume und ein Negativnachweis (keine Vögel oder Fledermäuse vorhanden) kann von den Fristen abgewichen werden. Für Gehölze ist dabei die Frist des BNatSchG für Fällarbeiten (1. Oktober und Ende Februar) ergänzend zu beachten.

Zudem wird zum Schutz von Fledermäusen die Empfehlung gegeben, Leuchtmittel mit geringer Anziehungswirkung auf Insekten zu verwenden und die Beleuchtung so auszurichten, dass Gehölze möglichst wenig angestrahlt werden.

Folgende artenschutzrechtlichen Maßnahmen zum Ausgleich für den Gehölzverlust werden erforderlich:

- Die Anbringung von Fledermausquartieren (1 Winterquartier, 3 Wochenstubenkästen, 5 Tagesquartiere als Spaltenkästen) an verbleibenden Bäumen im Geltungsbereich.
- Das Anbringen von 5 Höhlenbrüterkästen, im Nahbereich der Fledermauskästen.

Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen zum Artenschutz werden durch den B-Plan und die Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst und Ausnahmen nach § 45 BNatSchG werden nicht erforderlich.

## 7 Emissionen und Immissionen

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Lairm Consult erstellt (vgl. Anlage). Nachfolgend werden die Ergebnisse und deren Berücksichtigung durch die Aufnahme von Festsetzungen zum passiven Schallschutz zusammengefasst, weitere Einzelheiten können dem Gutachten entnommen werden.

Die schalltechnische Untersuchung umfasst die erforderlichen Aussagen auf der Ebene der Bauleitplanung zum Verkehrslärm und zum Sportlärm. Die Ergebnisse zum Sportlärm wurden aus

der Immissionsprognose zur möglichen Wohnnutzung in der Hamburger Straße 10 in Kaltenkirchen (LAIRM CONSULT GmbH, 18.08.2017) nachrichtlich übernommen.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1<sup>3</sup> zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“<sup>4</sup>, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“<sup>5</sup>) orientieren.

Die benachbarten Misch- bzw. Sondergebietsflächen müssen schon im heutigen Zustand aufgrund der angrenzenden vorhandenen Wohnnutzung in der Nachbarschaft die jeweiligen Immissionsrichtwerte einhalten. Daher wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Betriebe mit dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung immissionsschutzrechtlich verträglich sind.

#### *Sportlärm*

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der untersuchten maßgebenden Lastfälle / Nutzung der Sportanlage und eines Abstandes von mindestens 10 m zwischen der nächstgelegenen Spielfeldkante der Kleinspielfelder und einer möglichen Bebauung eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit erreichbar ist.

Die vorgesehenen Baugrenzen halten den Abstand von 10 m zur nächstgelegenen Spielfeldkante der Kleinspielfelder ein.

#### *Verkehrslärm*

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt (Prognosehorizont 2035/40).

Die Berechnung der Schallausbreitung für den Straßenverkehrslärm erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bereits vorliegenden Belastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Innerhalb der Baugrenzen des Plangeltungsbereichs ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts. Direkt an der Hamburger Straße ist im Plangeltungsbereich keine Baugrenze vorgesehen.

Im Tageszeitraum werden innerhalb der Baugrenzen der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) tags eingehalten.

---

<sup>3</sup> DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987

<sup>4</sup> DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002

<sup>5</sup> Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)

Im Nachtzeitraum ergeben sich überall innerhalb der Baugrenzen Überschreitungen des Orientierungswertes für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts sowie im nordöstlichen Bereich des Immissionsgrenzwertes für Mischgebiete von 54 dB(A) nachts.

Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden innerhalb der Baugrenzen nicht erreicht.

Aufgrund der Erschließung direkt an der Hamburger Straße und der vorhandenen Nachbarbebauung ist die Errichtung von aktiven wirksamen Lärmschutzmaßnahmen nicht realisierbar. Zudem ist insbesondere in den betroffenen Bereichen eine stärker durch Wohnfunktionen geprägte Mischnutzung wahrscheinlich, so dass aufgrund der erforderlichen Gebäudehöhe für den Geschosswohnungsbau ein wirksamer aktiver Lärmschutz zur Erreichung des Schutzziels aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll erscheint.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder ersatzweise durch passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Aufgrund der Überschreitung des Wertes von 45 dB(A) nachts sind zum Schutz der Nachtruhe im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Bezüglich der Außenwohnbereiche ist festzustellen, dass der Orientierungswert für Mischgebiete tags innerhalb der Baugrenzen eingehalten wird, so dass sich keine Beschränkungen für Außenwohnbereiche ergeben.

Ergänzend wurden sowohl die Auswirkungen von Verkehrslärm einschließlich Verkehrslärmreflexionen als auch die Auswirkungen durch Sportlärm auf das Nachbargrundstück Hamburger Straße 10b durch die geplante Baukörperstellung vertiefend untersucht.

Im Ergebnis werden an der rückwärtigen Fassade des Gebäudes Hamburger Straße 10b aus Verkehrslärm Beurteilungspegel von bis zu 42,6 dB(A) tags und 45,1 dB(A) nachts im Prognose-Nullfall und von 49,0 dB(A) tags und 51,5 dB(A) nachts erreicht und somit die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts eingehalten.

Hinsichtlich des Sportlärms wird auch unter Berücksichtigung der Reflektionen an den geplanten Gebäuden am Gebäude Hamburger Straße 10b der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) in allen Lastfällen sicher eingehalten, so dass die Anforderungen der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) am Gebäude Hamburger Straße 10b sicher erfüllt werden. Unzumutbare Belastungen aus Sportlärm sind somit am Gebäude Hamburger Straße 10b nicht gegeben.

## 8 Ver- und Entsorgung

### *Grundwasser*

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im zukünftigen Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes Kaltenkirchen liegt.

Für gegebenenfalls erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen bei der Durchführung der Bau- maßnahmen wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.

### *Wasserversorgung*

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH.

Im Gebiet des Bebauungsplanes liegt eine Trinkwasserleitung DA 125. Diese darf nicht überbaut werden und muss umgelegt werden. Ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH muss eingeräumt und im Grundbuch eingetragen werden.

### *Schmutzwasser / Oberflächenwasser*

Das Grundstück wird an das vorhandene Entwässerungsnetz der Stadt Kaltenkirchen angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler.

Die ursprünglich durch die Stadtbücherei und den öffentlichen Parkplatz anfallende Regenwas- sereinleitmenge wird sich durch die in der Bebauungsplanänderung und -ergänzung festgesetz- ten GRZ von 0,6 sowie der Regel-Überschreitungsmöglichkeit durch Tiefgaragen erhöhen. Das Oberflächenwasser wird, soweit erforderlich über das vorhandene Leitungssystem der kommu- nalen Regenrückhaltung zugeführt.

Für die Entwässerungsplanung im Rahmen der Hochbauplanung wird daher darauf hingewiesen, dass zum Schutz des Regenwasserkanals vor einer hydraulischen Überlastung, der Regenwas- serzufluss in die öffentliche Kanalisation durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Rückhaltung auf dem Grundstück, Versickerung, etc.) auf das genehmigte Höchstmaß zu beschränken ist. Die daraus resultierende zulässige Einleitmenge ist im Rahmen des Entwässerungsantrags bei der Stadt Kaltenkirchen mit der zuständigen Fachabteilung abzustimmen und nachzuweisen.

Unabhängig hiervon wird für die Entwässerungsplanung des Grundstückes auf die allgemeine Sorgfaltspflicht des § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen, gemäß dem u.a. die gene- relle Verpflichtung besteht bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbun- den sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um die Leistungs- fähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Was- serabflusses zu vermeiden.<sup>6</sup> Zur Entschärfung der aus der Versiegelung resultierenden Folgen

---

<sup>6</sup> Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2017 m.W.v. 05.04.2017

#### § 5 Allgemeine Sorgfaltspflichten

- (1) Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um
1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
  2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen
  3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und

wird daher darauf hingewiesen, dass bei geeigneten Bodenverhältnissen das Niederschlagswasser der abflusswirksamen Flächen in geeigneter Art und Weise zur Versickerung zu bringen ist.

Neubauvorhaben im Bereich der 2. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 44 gelten im Rahmen der Festsetzung im Text -Teil B- Nr. 4.1 Satz 1 entsprechend § 9 Abs. 3 der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kaltenkirchen vom 24.05.2019 als vom Anschluss- und Benutzungszwang für die Niederschlagswasserentwässerung befreit, soweit das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt und die Versickerungs- bzw. Verrieselungsfähigkeit des Untergrundes nachgewiesen wird. Wasserrechtliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt und sind im Rahmen der Entwässerungsplanung für Hochbauvorhaben mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg abzustimmen.

Die Befreiung gilt gem. § 9 Abs. 4 der Abwasserbeseitigungssatzung unter dem Vorbehalt des Widerrufs, falls die genannte Festsetzung aufgehoben oder als fehlerhaft erkannt werden sollte oder Auflagen und Bedingungen der Entwässerungsgenehmigung zur Niederschlagswasserentwässerung nicht eingehalten werden.

#### *Wärme- und Stromversorgung*

Die Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter. Ein Stationsplatz für die Strom- und Gasversorgung muss reserviert werden.

#### *Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung*

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

#### *Telekommunikation*

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter. Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom ist sicherzustellen:

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur => 50 MB zu ermöglichen,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der



Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,

- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### *Belange des Brandschutzes*

Der Löschwasserbedarf ist gem. der „Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung“ durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden. Demnach beträgt die benötigte Löschwassermenge für Mischgebiete mit drei zulässigen Vollgeschossen und mittlerer Brandausbreitungsgefahr 96 m<sup>3</sup>/h für die ununterbrochene Dauer von 2 Stunden.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

## 9 Hinweise zu Denkmalschutz, Kampfmittel und Altlasten

#### *Denkmalschutz*

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden von Kulturdenkmalen die Melde- und Sicherungspflichten des § 15 DSchG gelten.<sup>7</sup> Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### *Kampfmittel*

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Kampfmittelräumdienst des Landes Schleswig-Holstein in Kaltenkirchen Kampfmittel nicht auszuschließen sind und das Plangebiet gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen, wie z.B. Baugruben, Kanalisation, Gas, Wasser, Strom und Straßenbau auf Kampfmittel untersuchen zu lassen ist. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

---

<sup>7</sup> § 15, Abs. 1 DSchG Schleswig-Holstein (i.d.F. vom 30.12.2014):

„Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.“

*Altlasten*

Auf dem Grundstück selbst liegen der Stadt keine Kenntnisse über Altlasten oder einen Altlastenverdacht vor.

Auf dem angrenzenden Nachbargrundstück Hamburger Straße 8 befand sich von ca. 1928 bis 2002 eine Spedition, in neuerer Zeit mit Waschplatz und angeschlossener Abscheideranlage. Die Stadt Kaltenkirchen hat im Jahr 2007 eine orientierende Untersuchung des Standortes durchführen lassen. Im Rahmen der Untersuchung konnten auf dem Grundstück keine nutzungsbedingten Bodenbelastungen nachgewiesen werden. Das Grundstück wurde aus dem Altlastenkataster entlassen und in das Archiv als A2-Fall überführt. Sollten aufgrund der benachbarten Lage im Zuge von Bauarbeiten verunreinigte Bodenbereiche angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) des Kreises Segeberg umgehend darüber zu informieren. Verunreinigter Boden ist dann fachgerecht und unter Beachtung der einschlägigen Arbeitsschutzrichtlinien auszubauen und ordnungsgemäß in Absprache mit der unteren Abfallbehörde zu entsorgen. Der Ausbau belasteter Böden ist durch ein fachlich geeignetes Büro zu begleiten und zu überwachen.

## 10 Flächenangaben

|                               | Fläche in<br>ha |
|-------------------------------|-----------------|
| Mischgebiet                   | 0,59            |
| <b>Geltungsbereich gesamt</b> | <b>0,59</b>     |

## 11 Kosten und Bodenordnung

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind zur Realisierung der Festsetzungen nicht notwendig oder geplant.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht notwendig; die für die Umsetzung der Bebauungsplanteiländerung und -ergänzung erforderlichen Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse werden durch Verträge geregelt.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen am 22.06.2020 gebilligt.

Kaltenkirchen, den 01.10.2020



*Hanno Krause*  
Hanno Krause  
(Bürgermeister)