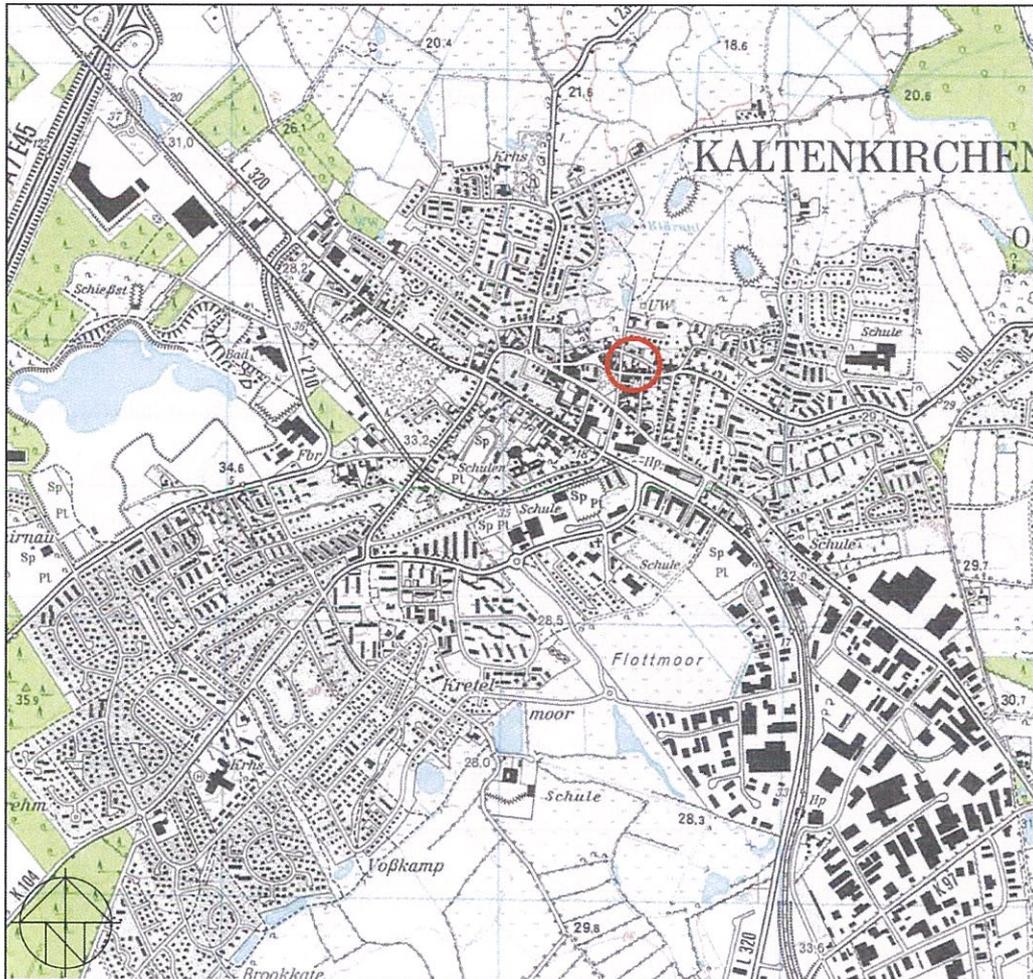


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 45 „Innenstadt – östlicher Teil“ 1. vorhabenbezogene Änderung der Stadt Kaltenkirchen

für den Bereich:
„der Grundstücke Schützenstraße 1-3 / Glockengießerwall 2“



Endgültige Planfassung
26.01.2016 (Stadtvertretung)

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Baum • Schwormstede GbR
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
1.2 Hinweise zum Verfahren	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	3
1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung	4
2 Anlass und Ziele	5
3 Vorhaben	6
4 Übergeordnete Planungen	8
5 Städtebauliche Festsetzungen	8
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4 Gestaltung	12
6 Verkehr	13
7 Artenschutz und Grünordnung	14
8 Emissionen und Immissionen	15
9 Ver- und Entsorgung	17
10 Hinweis zu Denkmalschutz / Kampfmittel / Altlasten	18
11 Bodenordnung	18
12 Flächenangaben	18
13 Kosten	19

Anlagen

- Vorhabenplan, ARGE Arbeitsgemeinschaft Kai-Ove Jäger / MRJ-Architekten Klaus Möller + Martin Janssen, Stand 15.12.2015
- Verschattungsstudie, ARGE Kai-Ove Jäger / MRJ Architekten, in Kooperation mit Architektur + Stadtplanung, Stand Oktober 2015
- Artenschutzbeitrag, Landschaftsgruppe Jacob, Stand April 2015
- Gebäudeüberprüfung (Vögel und Fledermäuse), Dipl.-Biol. Björn Leupolt, Stand März 2015
- Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zu der geplanten Tiefgarag, Lairm Consult GmbH, Stand 07.10.2015

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 31.03.2015 beschlossen, die 1. vorhabenbezogene Änderung des am 14.04.1993 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes Nr. 45 „Innenstadt – östlicher Teil“ aufzustellen.

Dem vorhabenbezogenen 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 bereitgestellt und ergänzt um topographische Einmessungen durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Jeß, Kiel/Kaltenkirchen, vom 15.04.2014. Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird im Maßstab 1:500 erstellt.

Für den Geltungsbereich der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Innenstadt – östlicher Teil“ gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 45 „Innenstadt – Östlicher Teil“. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 45 trifft lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Er handelt sich demnach um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, in dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) richtet. In dem durch die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 überlagerten Bereich gelten mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung, deren Festsetzungen.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 hat die Umsetzung eines konkreten Vorhabens zum Ziel und wird als vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Wesentlicher Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Durchführungsvertrag. Er wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kaltenkirchen abgeschlossen und enthält Regelungen, durch die sich der Vorhabenträger u.a. zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer vereinbarten Frist und die ganz oder teilweise Übernahme von Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet sowie zusätzliche Punkte geregelt werden können.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan wird auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes erstellt. Da das Plangebiet im vorliegenden Fall bereits erschlossen ist, ist nur ein Vorhabenplan erforderlich (s. Anlage der Begründung).

Mit dem Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat die Stadt eine größere Einfluss- und Ausgestaltungsmöglichkeiten auf das Vorhaben sowie zur Durchführung bestimmter Maßnahmen als bei einem normalen Angebots-Bebauungsplan. Für

den Fall, dass das Vorhaben nicht in der vereinbarten Frist realisiert wird, sieht der § 12 BauGB die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor, ohne dass hierdurch vom Vorhabenträger Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m²) aufgestellt. Der Plangeltungsbereich liegt im Innenbereich. Mit der Änderung 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 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Innenstadt – Östlicher Teil" zu den Fällen nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² 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 des Bebauungsplans, des Vorhabens sowie der im Rahmen der Aufstellung erstellten Fachgutachten erfolgte durch:

- Ausarbeitung des Bebauungsplanes:
Architektur + Stadtplanung, Hamburg
- Vorhabenplanung:
Arbeitsgemeinschaft Kai-Ove Jäger, Kaltenkirchen und MRJ-Architekten Klaus Möller + Martin Jannsen, Hamburg
- Schattenstudie:
Arbeitsgemeinschaft Kai-Ove Jäger, Kaltenkirchen und MRJ-Architekten Klaus Möller + Martin Jannsen, Hamburg in Kooperation mit Architektur + Stadtplanung, Hamburg
- Ausarbeitung des Artenschutzbeitrages:
Landschaftsplanung Jacob, Kaltenkirchen
- Gebäudeüberprüfung (Vögel und Fledermäuse):
Dipl.-Biol. Björn Leupolt, Heidmühlen
- Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zu der geplanten Tiefgarage:
Lairm Consult GmbH, Bargteheide

1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Plangeltungsbereich der 1. vorhabenbezogenen Änderung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von etwa 0,29 ha.

Das Planänderungsgebiet liegt im Norden der Innenstadt, nordöstlich des Marktplatzes, der aufgrund seiner Gestaltung als Parkanlage auch „Grüner Markt“ genannt wird. Das Planänderungsgebiet umfasst zwei Flurstücke nördlich der Schützenstraße und östlich des Glockengießerwalls sowie Teile der Schützenstraße (Gehweg, Parkbuchten). Im Norden reicht eines der Flurstücke bis an die Königstraße.

In dem Gebiet befinden sich derzeit drei Wohn- und Geschäftshäuser mit gewerblichen Räumen für Läden und Gastronomie im Erdgeschoss. Die direkt aneinander gebauten Gebäude Schützenstraße 1-3 stehen leer und weisen einen schlechten Bauzustand auf. Das Gebäude am Glockengießerwall 2 ist derzeit bewohnt und z.T. gewerblich genutzt. Im Eckbereich der Schützenstraße und Glockengießerwall ist eine kleine begrünte öffentlich nutzbare Freifläche angeordnet.

Die beiden Grundstücke Schützenstraße 1-3 und Glockengießerwall 2 haben jeweils eigene Stellplatzbereiche, die sich nördlich der Gebäude befinden. Das Grundstück Schützenstraße 1-3 kann im Bestand sowohl von der Schützenstraße als auch von der Königstraße angefahren werden. Über die nördliche Zufahrt wird zudem die Tiefgarage des Nachbargebäudes Ecke Glockengießerwall und Königsstraße angefahren.

Beide Grundstücke sind durch die Gebäude und Stellplatzflächen bis auf kleinere Teilbereiche bereits fast vollständig versiegelt.

Die benachbarten Bau- und Nutzungsstrukturen sind durch die innerstädtische Lage innerhalb des zentralen Haupteinkaufsbereichs Kaltenkirchens geprägt, der sich Richtung Süden und Westen fortsetzt. Die Bebauung im Umfeld ist überwiegend durch Wohn- und Geschäftshäuser und eine verdichtete Bauweise in Blockrandstrukturen mit hohen Versiegelungsgraden gekennzeichnet. Rund um den Marktplatz und entlang der angrenzenden Bereiche der Schützenstraße ist eine meist zweigeschossige Blockrandbebauung mit geneigten Dächern, zum Teil auch Flachdächern ausgebildet.

Nördlich dominieren Wohnnutzungen. Hier befinden sich aber auch einzelne andere gewerbliche Nutzungen wie z.B. ein landwirtschaftlichen Betrieb an der Königstraße und das Netzcenter der Schleswig-Holstein Netz AG und eine Kindertagesstätte. Die baulichen Strukturen an der Königstraße haben im Vergleich zur Schützenstraße einen offeneren Charakter. Dabei sind in den angrenzenden Bereichen der Königstraße einige jüngere Wohnungsbaumaßnahmen in verdichteter Bauweise mit 3 bis 4 Geschossen und Firsthöhen bis zu ca. 15,50 m entstanden.

Insgesamt ist die weitere Umgebung der Innenstadt und des Innenstadtrandes durch eine gewachsene heterogene städtische und verdichtete Bebauungsstruktur mit Gebäuden unterschiedlicher Größe, Formen, Fassaden und Nutzungen aus unterschiedlichen Entstehungszeiten geprägt. Die heterogene Bebauungsstruktur ist Folge und Ausdruck des in den letzten Jahrzehnten erfolgten und weiter anhaltenden Wachstums von Kaltenkirchen.

2 Anlass und Ziele

Die Stadt Kaltenkirchen strebt mit der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohn- und Geschäftshauses in zentraler Lage an.

Es liegen konkrete Planungen für ein Vorhaben mit einem überwiegend drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhaus und Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss vor. Die Unterbringung der Stellplätze soll zu einem Großteil in der Tiefgarage erfolgen. Die Bestandsbebauung, die sich zum Teil in einem baulich maroden und in einigen Gebäudeteilen bereits baufälligem Zustand befindet, soll in diesem Zuge abgerissen werden, so dass der offensichtliche städtebauliche Missstand behoben werden kann und so zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und des Versorgungszentrums beigetragen werden kann.

Das Bauvorhaben ist auf der Grundlage des derzeit geltenden einfachen Bebauungsplanes, in dem lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt ist, nicht genehmigungsfähig, da sich das geplante Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB nicht in die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Insofern sollen mit der Aufstellung der 1. vorhabenbezogenen Änderung vor allem hinsichtlich des nicht durch das Einfügungsgebot abgedeckten Maßes der baulichen Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Bauvorhabens geschaffen werden, das gleichzeitig die nachbarschaftlichen Belange in ausreichendem Maße hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt. Dabei soll mit der Aufstellung als vorhabenbezogene Bebauungs-Änderung eine Bindung an das konkrete Vorhaben erfolgen.

Das geplante Vorhaben fügt sich in das übergeordnete städtische Ziel einer Stärkung der Innenstadt ein. Der Rahmenplan-Innenstadt aus dem Jahr 2010 formuliert als ein übergeordnetes städtebauliches Ziel für die Innenstadt eine „urbane Qualifizierung“ durch Nachverdichtung. Angestrebte Nutzungsschwerpunkte liegen u.a. in einer Stärkung der Wohn- und Einzelhandelsfunktion. Städtebauliche und funktionale Mängel sollen zur Verbesserung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität beseitigt werden. Mit einer Mischung aus Wohnen in den Obergeschossen und Gewerbe im Erdgeschoss sowie der verdichteten Bauweise entspricht das Vorhaben diesen Zielen.

Zudem wird mit dem Abriss des baufälligen und seit einigen Jahren leer stehenden Gebäudekomplexes an der Schützenstraße ein städtebaulicher Missstand beseitigt und mit der Errichtung eines gestalterisch ansprechenden Neubaus Impulse für eine Stärkung der Innenstadt und insbesondere des Einzelhandels gegeben.

Der Rahmenplan formuliert bewusst auch als Ziel, dass die Geschossigkeit und das Maß der baulichen Nutzung über das bisherige bzw. vorhandene Maß hinaus erhöht werden kann und soll, um das Wachstum der Stadt insgesamt auch in der Innenstadt sichtbar zu machen und gleichzeitig die gestiegene Nachfrage nach innenstadtnahen Mehrfamilienhauswohnungen gerade für ältere Bevölkerungsschichten zu berücksichtigen.

3 Vorhaben

Die Neuplanung sieht die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage vor (vgl. Vorhabenplan in der Anlage). Für das Vorhaben werden zwei Grundstücke, die zusammen eine Fläche von etwa 2.600 qm haben, zusammengelegt. Der vorhandene Gebäudebestand auf den beiden Grundstücken wird abgebrochen. Entlang der Straßen Glockengießerwall und Schützenstraße wird ein L-förmiger Baukörper entstehen. Im Osten des Grundstückes ist rückwärtig ein ca. 14 m tiefer Anbau vorgesehen. Das Gebäude wird in vier- teilweise zwei- und dreigeschossiger Bauweise errichtet. Zur Schützenstraße erhält der Baukörper ein Staffelgeschoss in der 5. Geschossebene. Im Westen wird zur Schützenstraße im 1. bis 4. Geschoss ein Teil der Gebäudefassade auskragen.

Im Osten wird auf der Grundstücksgrenze direkt an das Bestandsgebäude angebaut. Dabei wird die Gebäudeflucht des Nachbargebäudes aufgenommen und bis an der Ecke Schützenstraße/Glockengießerwall weitergeführt. Zum Glockengießerwall wird ein Abstand von ca. 5 m gehalten, so dass im Eckbereich Glockengießerwall / Schützenstraße ein kleiner Platz auf dem Baugrundstück entsteht, durch den sich das Gebäude zum Grünen Markt hin öffnet und der als Vorfläche für Läden oder Außensitzplätze eines gastronomischen Betriebes genutzt werden kann. Der nördliche Gebäudeteil am Glockengießerwall, für den ausschließlich eine Wohnnutzung geplant ist, reicht bis auf ca. 3 m an den Glockengießerwall heran, so dass die platzartige Vorfläche Richtung Norden durch das Gebäude begrenzt wird.

Zur Auflockerung der Fassade und besonderen städtebaulichen Markierung des Gebäudes mit Blickbeziehung zum Grünen Markt ist eine Auskragung der Obergeschosse über dem Gehweg auf einer Länge von gut 20 m vorgesehen, die auch der Optimierung der Nutzfläche dient.

Durch den Abbruch des Bestandsgebäudes und Aufnahme der östlich vorhandenen Gebäudeflucht entfällt die derzeitige im Westen bestehende Einengung des Gehweges auf ca. 1,00 m. Zukünftig wird zur Verbesserung für den Fußgängerverkehr ein Gehweg mit durchgängig öffentlich nutzbaren Breite von ca. 2,40 m entstehen. Zudem entsteht zur Förderung des ruhenden Verkehrs in der Innenstadt Raum für sechs zusätzliche Parkbuchten auf der Nordseite der Schützenstraße. Der Gehweg sowie die Parkbuchten sollen zukünftig Teil des öffentlichen Verkehrsraumes werden.

Geplant sind rund 40 Wohneinheiten sowie ca. sechs Gewerbeeinheiten, in den zur Schützenstraße orientierten Erdgeschossbereichen. Die Wohnungen befinden sich in den Obergeschossen sowie den rückwärtig gelegenen Gebäudebereichen am Glockengießerwall und im Innenhof.



Abbildung 1: Ansicht Schützenstraße, ARGE Kai-Ove Jäger / MRJ Architekten, Stand 24.09.2015



Abbildung 2: 3-D-Visualisierung, Ansicht Eckbereich Glockengießerwall / Schützenstraße, ARGE Kai-Ove Jäger / MRJ Architekten, Stand 22.07.2015



Abbildung 3: 3-D-Visualisierung, Ansicht Glockengießerwall und Innenhof, ARGE Kai-Ove Jäger / MRJ Architekten, Stand 23.09.2015

Die Erschließung der Gewerbeflächen und Wohnungen erfolgt straßenseitig über drei Treppenhäuser, die zum Teil auch von der Hofseite aus erreicht werden können. Die Stellplätze werden im Wesentlichen in einer Tiefgarage untergebracht, die über die an der Königstraße vorhandene Zufahrt angefahren wird. Weitere Stellplätze sind im rückwärtigen Innenhof sowie einem kleineren vom Glockengießerwall anfahrbaren Stellplatzbereich vorgesehen.

Die Fassaden des Wohn- und Geschäftsgebäudes werden durch die o.g. Auskragung sowie weitere Loggien und Balkone gegliedert. Zur weiteren Strukturierung sollen unterschiedliche Fassadenmaterialien eingesetzt werden. Die Ladenzonen im Erdgeschoss zur Schützenstraße und Ecke Glockengießerwall erhalten eine Alu-Glasfassade unterbrochen durch Verblendpfeiler. (vgl. Abbildungen 1 bis 3)

4 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. Die zentralen Orte haben als Schwerpunkte für den Wohnungsbau eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen. Zudem soll die Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung haben.

Die mit der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung angestrebte städtebauliche Verdichtung fügt sich in die regionalplanerischen Vorgaben ein.

Flächennutzungsplan

In dem seit dem 11. September 1999 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen sind die Flächen innerhalb des Planänderungsgebietes als gemischte Bauflächen dargestellt. Die 1. vorhabenbezogene Änderung ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Städtebauliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung. Die Festsetzungen zum Mischgebiet unter weitgehendem Ausschluss von Vergnügungsstätten werden in der 1. vorhabenbezogenen Änderung übernommen. Sie entsprechen der innerstädtischen Lage und den damit verbundenen Nutzungsanforderungen. Durch die Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan erfolgt zudem eine Einbindung in die zulässigen Nutzungsstrukturen der Umgebung.

Die Aufnahme von Einschränkungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Ursprungsbebauungsplan Nr. 45 erfolgte mit dem Ziel, die Attraktivität und Vielfalt an

Einzelhandelbetrieben, Warenmärkten und Dienstleistungsbetrieben zu erhalten und Verdrängungsprozessen durch eine Anhäufung von Vergnügungsstätten entgegen zu wirken.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereichen von Mischgebieten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten, d.h. Vergnügungsstätten, die nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 i.V.m. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 und der vorliegenden 1. Änderung nur ausnahmsweise zulässig.

In den nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereichen von Mischgebieten, also den Wohnbereichen des Mischgebietes, werden diese Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen, d.h. die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ansonsten geltende ausnahmsweise Zulässigkeit besteht hier nicht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um das Gebiet entsprechend der Ziele des Rahmenplans mit seinen Innenstadtfunktionen zu erhalten und zu stärken, wird die **Grundflächenzahl (GRZ)** auf 0,6 festgesetzt. Dies bietet eine hohe Verdichtungsmöglichkeit und stellt die Obergrenze für Mischgebiete gemäß BauNVO dar. Die regulär zulässige Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberoberfläche um bis zu 50 % ist für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze, Zuwegungen etc. des Vorhabens nicht ausreichend. Gemäß textlicher Festsetzung wird daher eine weitere Überschreitung zugelassen. Das Höchstmaß wird auf eine GRZ von 0,9 begrenzt, das unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage, des bereits im Bestand vorhandenen sehr hohen Versiegelungsgrades und der Sicherung eines Mindestmaßes an zu begrünenden Flächen als vertretbar beurteilt wird.

Die **Geschossigkeit** wird überwiegend auf maximal vier Vollgeschosse festgesetzt. Damit soll ein hohes Maß an Verdichtung an diesem im Zentrum und in fußläufiger Entfernung zu den wesentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen und zum Bahnhof gelegenen Bereich ermöglicht werden. Zur Abstufung in Richtung der nördlich vorhandenen Bebauung wird für den nördlichen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche am Glockengießerwall eine maximale Dreigeschossigkeit und für den rückwärtigen Anbau im Osten eine Zwei- bis Viergeschossigkeit festgesetzt. Hierdurch werden nachbarschaftliche Belange im Hinblick auf die Belichtung (vgl. Ausführungen S. 11f) und die Massivität der Gebäudewirkung berücksichtigt.

Die Festsetzungen der maximalen **Gebäudehöhen** variieren bei gleicher Geschossigkeit. Für die südliche überbaubare Grundstücksfläche entlang der Schützenstraße wird bei einer maximalen Viergeschossigkeit eine maximale Gebäudehöhe von 15,5 m festgesetzt, so dass das vorgesehene Staffelgeschoss möglich ist. Der Bereich für maximal 15,5 m rückt im Norden und Westen von den Baugrenzen ab, um hier mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung und zur Optimierung der Verschattung ein Zurückspringen des Staffelgeschosses zu sichern.

In den Bereichen, in denen das Staffelgeschoss zurückspringen soll, gilt eine maximale Gebäudehöhe von 12,7 m. Hiermit wird eine Reduzierung der Schattenwirkung für die

nördliche Nachbarbebauung erreicht. Zudem erfolgt hierdurch eine Abstufung zu der niedrigeren Nachbarbebauung und wird die Wirkung des Gebäudes in Bezug auf die Höhe und Massivität reduziert. (vgl. S. 11f)

Zur Abstufung der Bebauung Richtung Norden sollen in den rückwärtigen Bereichen am Glockengießerwall und des östlichen Anbaus keine zusätzlichen Staffelgeschosse entstehen. Daher sind hier bei ebenfalls maximal vier Vollgeschossen maximale Gebäudehöhen von 12,7 m zulässig. Zudem erfolgt für den nördlichen Gebäudeteil am Glockengießerwall eine weitere Abstufung auf maximal drei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,7 m.

Bei dem rückwärtigen Anbau im Osten wird der Baukörper von maximal vier über drei und auf zwei Vollgeschosse abgestuft. Die maximalen Gebäudehöhen liegen hier ebenfalls bei 12,7 m und 9,7 m und im zweigeschossigen Bereich bei 6,7 m. Mit der gegenüber dem Planungsstand der öffentlichen Auslegung stärkeren Abstufung des östlichen Anbaus wurde eine Vorhabenänderung berücksichtigt, mit der die Schattenwirkung für die nördliche Nachbarbebauung deutlich reduziert werden konnte. (vgl. Schattenstudie Oktober 2015 und Ausführungen folgende Seite)

Des Weiteren wurde durch textliche Festsetzung geregelt, dass technische Aufbauten einschließlich Aufzügen und Geländer auf bis zu 20% der Gebäudefläche zulässig sind, um sicher zu stellen, dass diese üblichen Aufbauten möglich sind, ohne die schattenwirksame Gebäudehöhe insgesamt zu erhöhen. Die Höhe für diese Aufbauten wurde in diesem Zuge auf die für die Geländer erforderliche Höhe auf 1,0 m geringfügig erhöht. Als unterer Bezugspunkt gilt eine Höhe von 29,9 m ü.NN. Die Abstandsflächen gem. LBO § 6 Abs. 5 sind unabhängig von den festgesetzten Gebäudehöhen und überbaubaren Grundstücksflächen einzuhalten.

Die maximale **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird auf 1,8 festgesetzt. Die gemäß § 17 BauNVO geltende Obergrenze für Mischgebiete von 1,2 wird damit überschritten. Diese Überschreitung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO begründet sich vor allem aus der zentralen Lage des Gebietes, für die ein hoher Verdichtungsgrad mit urbaner Wirkung als angemessen angesehen wird. Durch das hohe Maß an baulicher Ausnutzung des Areals können im Sinne einer Innenentwicklung zudem vergleichsweise viele Wohnungen von den Vorteilen von kurzen Wegen 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 Vorrangs der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung. Die Überschreitung der Obergrenze gemäß BauNVO mit nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf die Freiflächnutzung 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 allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit nicht beeinträchtigt. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass in Kaltenkirchen derzeit mehrere Wohngebiete mit unterschiedlichen Baustrukturen entwickelt werden, so dass für die nachfragende Bevölkerung viele Wahlmöglichkeiten bestehen und sie dabei die verschiedenen Standorteigenschaften entsprechend der jeweiligen Bedürfnisse gewichten können. Nachteilige aus der Überschreitung des Grenzwertes resultierende Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht ersichtlich; dies beinhaltet auch die Gehölze auf den Nachbargrundstücken. (vgl. Kapitel 7).

Optimierung des Vorhabens zur Reduzierung der Schattenwirkung (Schattenstudie)

Um die Auswirkungen der geplanten Neubebauung im Hinblick auf die Verschattungswirkung genauer beurteilen zu können, wurde zum Entwurf zur erneuten Auslegung eine **Schattenstudie** erstellt, in der die Auswirkungen auf die am stärksten betroffene nördliche Nachbarbebauung Königstraße 18 bis 24 detailliert untersucht werden (vgl. Anlage der Begründung). Dabei wurden die Verschattungswirkungen des baulichen Bestandes, der Vorhabenplanung zum Stand des Entwurfes zur öffentlichen Auslegung (19.05.2015) und der aktuellen Vorhabenplanung zum Entwurf zur erneuten Auslegung (20.10.2015) ermittelt und vergleichend gegenüber gestellt. Bei der Bearbeitung der Schattenstudie wurde das Vorhaben hinsichtlich der Auswirkungen auf die Nachbarschaft unter Erhalt einer gewünschten baulichen Verdichtung optimiert.

Die Untersuchung hat ergeben, dass die Verschattungswirkungen der Vorhabenplanung mit Stand des Entwurfes (19.05.2015) insbesondere für die Wohnbebauung Königstraße 22 eine deutliche Mehrverschattung zur Folge gehabt hätte, die auch die Frühlings- und Sommermonate betroffen hätte. Hier wären an einigen Tagen zusätzliche Verschattungen von bis zu rund 7 Stunden zu erwarten gewesen. Eine ähnliche Situation, wenn auch in reduzierter Form, hätte sich auch für die Königstraße 24 ergeben.

Durch die Optimierung des Vorhabens mit einem Zurückspringen des Staffelgeschosses auf der Nordseite und insbesondere der treppenartigen Abstufung des rückwärtigen Anbaus im Osten wurden für diese Nachbarbebauung deutliche Verbesserungen erzielt. Zusätzliche Verschattungen treten mit der aktuellen Vorhabenplanung nur noch in den Zeiträumen mit bereits bestehenden Verschattungen auf, so dass die Frühlings- und Sommermonaten wie bisher weitgehend frei von Verschattungen bleiben. Dennoch entstehen städtebaulich und architektonisch sinnvolle Grundrisse, die auch wirtschaftlich und energetisch funktionieren.

Auch für die Standorte Königstraße 18 und 20 wurden durch die Vorhabenänderung Verbesserungen erreicht. An diesen Standorten treten ebenfalls bereits im Bestand Verschattungen auf, die an der Königstraße 20 einen größeren Umfang als an der Königstraße 18 haben. Die erzielten Verbesserungen durch die Rückstaffelungen sind daher für die Königstraße 18 geringer als für die Königstraße 20.

Im **Ergebnis** ist festzustellen, dass die Nachbarbebauung bereits durch den bisherigen Bestand zeitweise verschattet wird. Die Zeiträume, in denen über das Jahr gesehen zusätzliche Verschattungen entstehen, betreffen die Zeiträume, in denen bereits im Bestand Verschattungen erfolgen. Diese liegen in den Winter- und Herbstmonaten und zum Teil in den Randzeiten des frühen Frühlings und späten Sommers.

Im Jahresdurchschnitt und bezogen auf alle Etagen haben die zusätzlichen Verschattungen einen Umfang von ca. einer halben bis zu einer Stunde pro Tag. Für weitere Details zu den Verschattungswirkungen an den einzelnen Standorten wird auf die Schattenstudie verwiesen.

In der **Abwägung** mit anderen Belangen ist festzuhalten, dass durch die Neubauplanung zwar gewisse Einschränkungen der nördlich angrenzenden Wohnbebauung hinsichtlich der Belichtung erfolgen, die jedoch unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage und dem hiermit in Zusammenhang stehendem Ziel einer verstärkten Verdichtung als vertretbar angesehen werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass an der

nördlichen Nachbarbebauung bereits im Bestand Verschattungen auftreten, die zudem für innerstädtische Lagen charakteristisch sind. Mit der geplanten Neubebauung tritt somit eine Veränderung ein, die jedoch keine gänzlich neue Situation entstehen lässt. Hierzu tragen auch die Vorhabenoptimierungen bei, durch die eine deutliche Reduzierung hinsichtlich der Schattenwirkung erfolgt ist und in deren Folge auch die geplante Geschossfläche im Vergleich zu der ursprünglich vorgesehenen Planung reduziert wurde.

Durch die zum Entwurf zur erneuten Auslegung ergänzten Rückstaffelungen des östlichen Anbaus und des Staffelgeschosses wird somit auch einer massiven Wirkung des Gebäudes entgegen gewirkt. Hierzu tragen auch eine Strukturierung der Fassaden durch Materialwechsel sowie Balkone und Laubengänge bei.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt, die sich eng an dem Vorhaben orientieren. Sie grenzt an der Schützenstraße direkt an die östlich bestehende Bebauung an und setzt somit die geschlossene Bauweise der östlich angrenzenden Grundstücke fort und führt diese über den Eckbereich Schützenstraße / Glockengießerwall bis etwa 40 m in den Glockengießerwall hinein. Im rückwärtigen Bereich rücken die Baugrenzen von den Nachbargrundstücken ab, so dass hier ein Übergang zu offeneren Strukturen erfolgt. Im Einmündungsbereich Glockengießerwall / Schützenstraße ist die Baugrenze etwas zurückgesetzt, so dass im Eckbereich des Gebäudes dem ein kleiner Vorplatz entsteht.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in die in Kapitel 5.2 beschriebenen vier Bereiche mit unterschiedlicher Geschossigkeit und Gebäudehöhe gegliedert. Die Differenzierung der maximalen Gebäudehöhe innerhalb des viergeschossigen Bereiches, mit der die Lage des Staffelgeschosses definiert wird, erfolgt durch eine Abgrenzung zum Maß der baulichen Nutzung.

Die überbaubare Grundstücksfläche reicht entlang der Schützenstraße außerhalb der geplanten Auskrantung bis auf ca. 0,50 m bis an die festgesetzte Straßenverkehrsfläche heran. Durch das geringe Abrücken wird Raum z.B. für Kasematten zur Belüftung der Tiefgarage oder Regenfallrohre gelassen.

Im Bereich der geplanten Auskrantung reicht die Baugrenze bis 1,00 m in die Straßenverkehrsfläche hinein. Dabei ist durch textliche Festsetzung sicher gestellt, dass die Auskrantung auf das 1. bis 3. Obergeschoss beschränkt ist und im Bereich der Straßenverkehrsfläche, d.h. hier des Gehweges, eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m einzuhalten ist. Eine Einengung des Gehweges erfolgt somit nicht.

5.4 Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen werden auf ein Mindestmaß begrenzt und beziehen sich lediglich auf die Dachform. Für die gesamte überbaubare Grundstücksfläche werden Flachdächer festgesetzt, die der geplanten Gebäudekubatur des Vorhabens mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss an der Schützenstraße entsprechen.

Weitere Regelungen zur Gestaltung werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen, mit denen u.a. eine gegliederte Fassadengestaltung unter Verwendung unter-

schiedlicher Materialien gesichert wird.

6 Verkehr

Der Geltungsbereich liegt zwischen den beiden Fahrbahnen der Landesstraße L 80, die jeweils nur in eine Richtung befahrbar sind. Südlich des Geltungsbereiches grenzt die Schützenstraße mit Fahrrichtung von West nach Ost an, nördlich die Königstraße, welche in Richtung Ost-West befahren wird. Die östliche Grenze des Plangeltungsbereiches bildet die untergeordnete, voll ausgebaute Erschließungsstraße Glockengießerwall, welche als Einbahnstraße in Süd-Nord-Richtung befahren wird.

Die Landesstraße L 80 mündet weiter südwestlich als Friedenstraße in die Landesstraße L 320, die als Hamburger Straße und später Kieler Straße zur Bundesautobahn A7, Anschlussstelle Kaltenkirchen führt. Richtung Osten verläuft die Landesstraße L 80 durch den nordöstlichen Siedlungsbereich Kaltenkirchens zu Nachbarkommune Oerdorf und von dort über weitere kleinere Ortslagen zu der in größerer Entfernung liegenden Bundesstraße B 432.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich in circa 400 m Entfernung die AKN-Haltestelle Kaltenkirchen. Der Plangeltungsbereich liegt am nördlichen Rand des Zentrums Kaltenkirchens und ist somit hervorragend angebunden.

Erschließung

Der Geltungsbereich ist von drei Seiten erschlossen, wobei die Grundstückszufahrten an der Königstraße im Norden und den Glockengießerwall im Osten liegen, während zur Schützenstraße nur Hauseingänge vorgesehen sind.

Der Straßenraum der Schützenstraße ist insbesondere im westlichen Bereich relativ eng. Im Bestand hat der Gehweg nördlich der Schützenstraße zum Teil nur eine Breite von ca. 1,00 m. Der Rahmenplan-Innenstadt (2010) stellt daher für den Abschnitt der Schützenstraße südlich des Plangebietes fest, dass es hier aufgrund einer Überlagerung verschiedener Verkehrsarten und die Nutzung durch die Läden (Außenverkauf, Außenwerbung) auf relativ engem Raum zu Konflikten kommt.

Mit dem geplanten Abriss des Gebäudebestandes besteht die Möglichkeit den Straßenraum zu erweitern. Der Neubau wird im Vergleich zum Bestand weiter von der Fahrbahn der Schützenstraße abrücken, so dass der Gehweg entsprechend des Bestandes weiter westlich mit einer Breite von ca. 2,40 m fortgeführt werden kann und Platz für straßenbegleitende öffentlich nutzbare Parkplätze entsteht.

Für die Erschließungsplanung wird darauf hingewiesen, dass für Bepflanzungen die Schutzabstände zu den Versorgungsleitungen zu beachten sind.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf dem Baugrundstück im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen; ein Großteil der Stellplätze (ca. 35) wird in einer Tiefgarage untergebracht, die weite Teile des Kellerschosses umfassen soll und durch die Teile des Innenhofes unterbaut werden. Die Zufahrt erfolgt von der Königstraße aus. Die Tiefgaragenzufahrt selbst soll an der Ostgrenze des Grundstücks liegen. Der unterbaubare Teil des Grundstücks für die Tiefgarage einschließlich der Zufahrt ist aus

Baumschutzgründen in der Planzeichnung mit einem Abstand von i.d.R. mindestens 3,00 m zur nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt (zum benachbarten Baum s. Kapitel 7).

Weitere offene ca. 15 Stellplätze werden in dem von der Königstraße aus anfahrbaren Innenhof sowie auf einer kleineren Stellplatzanlage mit ca. 7 Stellplätzen nördlich der Gebäudes am Glockengießerwall angeordnet. Insgesamt sind somit knapp 60 Stellplätze auf dem Baugrundstück geplant.

Zusätzlich werden die vorhandenen zwei Parkbuchten entlang der Nordseite der Schützenstraße um sechs neue öffentliche Parkplätze ergänzt, die der Allgemeinheit und Besuchern zur Verfügung stehen.¹

Die Herstellung der öffentlichen Flächen mit Gehweg und Parkplätzen soll im Zusammenhang mit dem Gebäudebau erfolgen. Die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen werden der Stadt übertragen. Entsprechende Regelungen hierzu erfolgen im Durchführungsvertrag.

In den Durchführungsvertrag sollen Regelungen zum Nachweis von Stellplätzen getroffen werden, die sich an den zuvor genannten Angaben orientieren. Geringe Abweichungen können sich dabei im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung z.B. aus dem Baugenehmigungsverfahren ergeben.

Tiefgaragenzufahrt Nachbargrundstück

Über die vorhandene Zufahrt an der Königstraße wird die Tiefgarage des westlich angrenzenden Wohnhauses Königstraße 18 und 20 (Flurstück 152/14) angebunden. Im Bebauungsplan wird hierfür entsprechend des Bestandes ein Fahr- und Gehrecht zu Gunsten des Flurstückes 152/14 festgesetzt.

7 Artenschutz und Grünordnung

Artenschutz

Im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Landschaftsplanung Jacob. Aufgrund der geplanten Gebäudeabrisse wurde überprüft, ob gemäß § 44 BNatSchG artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen. Relevante Tiere, die in dem Gebäudebestand vorkommen könnten, sind Fledermäuse und Vögel. Am 25.03.2015 erfolgte eine Besichtigung der Gebäude durch den Sachverständigen Dipl. Biol. Björn Leupolt in Hinblick auf Fledermäuse und Vögel. Die Gebäude konnten nur teilweise besichtigt werden. (vgl. Anlage)

Die Begehung des Gebäudebestandes lieferte keine Hinweise auf gegenwärtige oder vergangene Nutzung durch Fledermäuse und insgesamt besteht nur ein geringes Potenzial für Winterquartiere. Auf den Dachböden kann allerdings ein Potenzial für Sommerquartiere nicht ausgeschlossen werden. In Bezug auf Vögel wurden in den Gebäuden Brutaktivitäten von Spatzen gefunden. Auch Brutstätten von Dohlen können in den Gebäuden nicht ausgeschlossen werden.

¹ Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Itzehoe hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass die Herstellung rechtzeitig vor Baubeginn mit ihm abzustimmen ist.

Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, soll der Gebäudeabriss ab dem 01.11.2015, jedoch bis spätestens 28.02.2016 bzw. eines Jahres erfolgen. Potenzielle Fledermausquartiere sowie Vogelbrutstätten können in dem genannten Zeitraum ausgeschlossen werden.

Grünordnung

Im Hinblick auf naturschutzfachliche Belange und die Grünordnung besteht im Geltungsbereich, der fast vollständig bebaut oder auf andere Weise versiegelt ist, kein relevanter Bestand. Der an der Ecke Glockengießerwall / Schützenstraße in den Gehweg integrierte Straßenbaum bleibt erhalten und markiert zukünftig das Ende des Parkplatzstreifens an der Schützenstraße. Die gemäß der festgesetzten GRZ von 0,9 inklusive Tiefgargen, Stellplätzen u.a. vorgeschrieben 10 % unbebauter Flächen werden sich im rückwärtigen Bereich und vor dem Gebäude am Glockengießerwall befinden.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich auf dem angrenzenden Flurstück 152/14 eine Rotbuche, die nahe der Grundstücksgrenze steht und mit ihrem Kronentraufbereich in das Plangebiet hineinreicht. Der Baum ist gemäß Baumschutzsatzung der Stadt geschützt. Der festgesetzte Bereich für eine Tiefgarage verläuft etwa 3,00 bis 3,50 m südlich der Grundstücksgrenze und reicht in den Kronentraufbereich des Baumes hinein. Richtung Westen reicht der Kronentraufbereich bis an die Bestandsbebauung Glockengießerwall 2 heran. Die neuen Hochbauten werden hier etwa im gleichen Bereich liegen wie der Gebäudebestand und halten den Mindestgrenzabstand von drei Metern ein, so dass auch im Plangebiet weiterhin Raum für Wurzeln und Äste bestehen wird.

Die Anforderungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten. Da der benachbarte Baum im Nahbereich der geplanten Neubebauung steht und sich der Kronentraufbereich teilweise mit der geplanten Tiefgarage überlagert, sollen die Bauarbeiten durch einen Baumpfleger begleitet werden. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass für den Erhalt des Baumes geeignete baumpflegerische Maßnahmen wie z.B. Wurzelvorhänge durchgeführt werden. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

8 Emissionen und Immissionen

Durch den Verkehr auf der Schützenstraße und Königstraße (L 80) wirkt Verkehrslärm auf das Plangebiet ein. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle kommen aufgrund der innerstädtischen Lage nicht in Betracht.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die an den Gebäuden auszuführen sind. Als Grundlage für die Festsetzungen wurden die Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 70 „Schützenstraße“ herangezogen, für den vor wenigen Jahren ein Immissionsgutachten erarbeitet wurde², und auf das Plangebiet übertragen.

Dabei wurde zunächst das Verkehrsaufkommen, das dem Bebauungsplan Nr. 70 zugrunde gelegt wurde, mit dem Verkehrsaufkommen im Bereich der 1. vorhabenbezoge-

² LairmConsult GmbH, Lärmtechnische Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Kaltenkirchen „Ermittlungen zum Verkehrslärm“, 04.07.2007)

nen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 verglichen.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 70, in dem die Schützenstraße in beide Richtungen befahren wird, ist von einem Verkehrsaufkommen von 8.400 Kfz/24h (Prognose 2020/25) ausgegangen worden. Im Bereich der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 liegt das Verkehrsaufkommen bei etwa 4.619 Kfz/24h in der Schützenstraße und 2.857 Kfz/24h in der Königstraße (jeweils Prognose 2018 gemäß Lärmaktionsplanung 2013).

Die Verkehrsbelastung liegt demnach auf beiden Straßen deutlich unterhalb der Belastungen im Bereich des Bebauungsplanes 70 „Schützenstraße“. Um Reflexionen aufgrund der weitgehend geschlossenen Bebauung entlang der Schützenstraße im Planänderungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 zu berücksichtigen und auf der sicheren Seite zu liegen, wurden dennoch die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 70 übernommen. Lediglich auf die Festsetzung eines Lärmpegelbereiches V, der im Bebauungsplan Nr. 70 nur für einzelne dicht an der Straße liegende Gebäudefassaden festgesetzt wurde, wurde abgesehen.

Maßnahmen an den Außenbauteilen

Demnach gelten für die Gebäudefassaden entlang der Schützenstraße und des südlichen Teils des Glockengießerverwalls zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 und des Lärmpegelbereichs IV. An den übrigen Gebäudefassaden sind die Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich III festgesetzt, da der Glockengießerverwall nur eine untergeordnete Straße darstellt und die Bebauung von der Königstraße, abgerückt ist. Zudem hat die Königstraße geringere Belastungen als die Schützenstraße.

Schallgedämmte Lüftungen

Zum Schutz der Nachtruhe werden entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 70 für Schlaf- und Kinderzimmer der 1. Baureihe schallgedämmte Lüftungen festgesetzt, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Damit fällt diese Festsetzung mit den Fassadenfestsetzungen entsprechend Lärmpegelbereich IV zusammen, die ebenfalls den vorderen Baukörper zur Schützenstraße und Ecke Schützenstraße / Glockengießerverwall umfassen.

Außenwohnbereiche

Für den Bebauungsplan Nr. 70 wurden für den Tag bis zu einer Tiefe von ca. 15 m ab Straßenmitte eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes gemäß 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag ermittelt. Daher wird entsprechend in der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 bis zu dieser Tiefe eine geschlossene Ausführung von Außenwohnbereichen wie z.B. Terrassen oder Balkone und Loggien festgesetzt.

Einzelnachweis

Sofern im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus den tatsächlichen Lärmbelastungen geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren, kann von den zuvor erläuterten Festsetzungen abgewichen werden. Hierdurch werden für Konkretisierungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Anpassungsspiel-

räume bei gleichzeitiger Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen geben.

Schalltechnische Untersuchung Tiefgarage

Um die Auswirkungen durch den Verkehr der geplanten Tiefgarage auf die benachbarte Wohnbebauung beurteilen zu können, wurde eine immissionsschutzrechtliche Stellungnahme erstellt (vgl. Anlage). Diese kommt zusammengefasst zu dem Ergebnis, dass der Anwohnerverkehr als ortsüblich anzusehen ist. Die hilfsweise für einen orientierenden Vergleich herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden deutlich unterschritten. Maßnahmen zum Lärmschutz sind somit nicht erforderlich.

Für detailliertere Angaben wird auf die immissionsschutzrechtliche Stellungnahme verwiesen.

9 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 Baumaßnahmen wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH.

Für spätere Baumaßnahmen haben die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH darauf hingewiesen, dass der DVGW-Hinweis GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten ist.

Schmutzwasser / Oberflächenwasser

Die Grundstücke sind bereits erschlossen und werden auch zukünftig an das vorhandene Entwässerungsnetz der Stadt Kaltenkirchen angeschlossen.

Wärme- und Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter. Für die Gebäude ist der Einbau eines Brennwertkessels für die Warmwasserversorgung sowie eines Blockheizkraftwerk-Moduls für die Wärme- und Stromversorgung geplant.

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 Deutsche Telekom Technik GmbH hat um frühzeitige Mitteilung vor der Durchführung von Erschließungsmaßnahmen gebeten.

Belange des Brandschutzes

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung erfolgt entsprechend der Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung Gl.Nr. 2135.29- Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010- IV 334- 166.701.400 i.V.m. dem DVGW Arbeitsblatt 405 in einem Umfang von 96 m³/h aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

10 Hinweis zu Denkmalschutz / Kampfmittel / Altlasten

Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst des Innenministeriums S.-H hat für das Plangebiet mitgeteilt, dass keine Munitionsfunde bekannt sind. Demnach handelt es sich bei der Fläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche und die beabsichtigten Bauarbeiten können ausgeführt werden. Zufallsfunde von Munition können allerdings nicht komplett ausgeschlossen werden.

Altlasten

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg hat mitgeteilt, dass für das Plangebiet keine Altlast bekannt ist oder ein Altlastenverdacht besteht.

Denkmalschutz

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

11 Bodenordnung

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

12 Flächenangaben

	Fläche in ha
Mischgebiet	0,26
Straßenverkehrsfläche	0,03
Geltungsbereich gesamt	0,29

13 Kosten

Kosten durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt nicht. Sie werden durch den Vorhabenträger übernommen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen am 26.01.2016 gebilligt.

Kaltenkirchen, den 05.02.2016



(Hanno Krause)
Bürgermeister