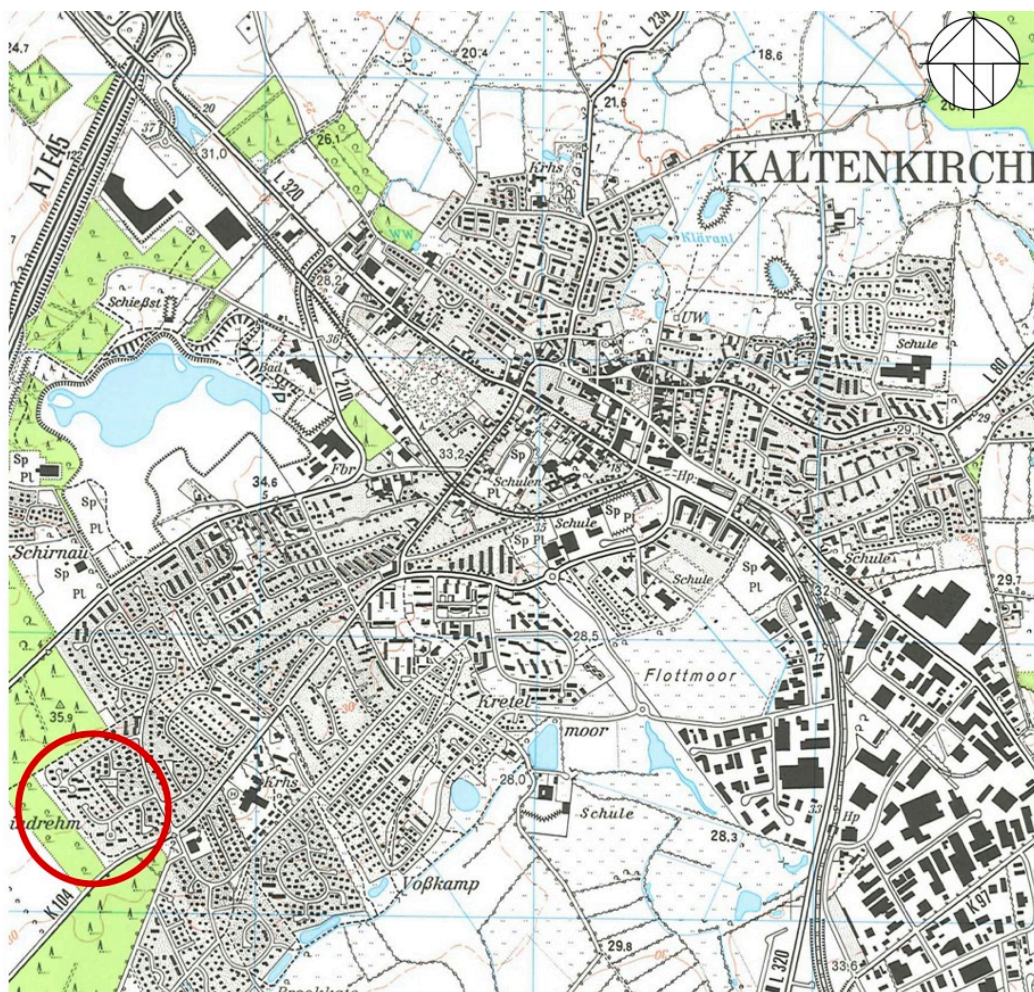


# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan Nr. 54 „Nördlich der Alvesloher Straße“ 2. Änderung der Stadt Kaltenkirchen

für den Bereich  
nördlich der Alvesloher Straße,  
südlich des Grünzuges Krauser Baum und östlich der BAB A7



**Endgültige Fassung**  
26.05.2015 (Stadtvertretung)

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Baum • Schwormstede GbR  
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Grundlagen</b> .....	<b>2</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren und zur Begründung .....	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros .....	3
1.4 Plangeltungsbereich .....	3
<b>2 Anlass und Ziele</b> .....	<b>3</b>
<b>3 Lage und Bestand</b> .....	<b>4</b>
<b>4 Übergeordnete Planungsgrundlagen</b> .....	<b>5</b>
<b>5 Städtebauliche Festsetzungen</b> .....	<b>5</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Wohneinheiten.....	5
5.4 Mindestbreite der Baugrundstücke .....	6
5.5 Gestalterische Festsetzungen .....	6
<b>6 Verkehr</b> .....	<b>7</b>
<b>7 Grünordnung und Artenschutz</b> .....	<b>8</b>
7.1 Ausgangssituation .....	8
7.2 Maßnahmen der Grünordnung .....	9
7.3 Eingriff und Ausgleich .....	11
7.4 Artenschutz .....	11
<b>8 Immissionen und Emissionen</b> .....	<b>12</b>
<b>9 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>12</b>
<b>10 Flächenangaben</b> .....	<b>13</b>
<b>11 Kosten</b> .....	<b>13</b>

# 1 Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 20.08.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 54 „Nördlich der Alvesloher Straße“, 2. Änderung gefasst.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung gelten bisher der Ursprungsbebauungsplan Nr. 54 (Inkrafttreten 07.01.1998) sowie dessen 1. vereinfachte Änderung (Inkrafttreten 28.03.2000). Mit der vorliegenden 2. Änderung erfolgen Änderungen in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen; unveränderte Festsetzungen werden in die 2. Änderung übernommen. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung werden der Ursprungsplan sowie die 1. Änderung nach Inkrafttreten der 2. Änderung unwirksam. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst nur die Baugebiete und die Straßenflächen (inkl. der eingebetteten Grün- und Versorgungsflächen). Der Ursprungsplan beinhaltet auch die umliegenden Grünzüge, die im Rahmen der Erschließung des Baugebietes angelegt wurden. Diese Bereiche sind im Ursprungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Ein neuer planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht hier nicht, so dass dort der Ursprungsplan wirksam bleibt.

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage ergänzt durch weitere topographische Einmessungen des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs W. Patzelt, im Maßstab 1:500.

## 1.2 Hinweise zum Verfahren und zur Begründung

Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Der Plangeltungsbereich ist vollständig bebaut und ist Teil der Siedlungslage. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes trifft u. a. textliche Festsetzungen, die sich auf die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten überbaubaren Fläche durch Nebenanlagen, Terrassenüberdachungen oder Wintergärten sowie auf die Gestaltung der Einfriedungen beziehen. Des Weiteren werden die grünordnerischen Festsetzungen an die Bestandssituation angepasst. In den zeichnerischen Festsetzungen werden die Grundflächenzahlen geringfügig erhöht und an die Bestandsbebauung angepasst. Die Grundstruktur der Festsetzungen bleibt jedoch erhalten.

Die maximale Versiegelung in den Baugebieten verbleibt dennoch unter dem Mindestmaß von 20.000 qm, so dass die Anforderungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 und Satz 3 (Höchstmaße für die zulässige Grundfläche/der voraussichtlich versiegelten Fläche) erfüllt werden.

Mit der Bebauungsplanänderung wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens be-

gründet, 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 des Bebauungsplanes Nr. 54 zu den Fällen nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 qm Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung 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**

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

Die grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Belange wurden vom Büro Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt erarbeitet.

### **1.4 Plangeltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 liegt am südwestlichen Ortsrand Kaltenkirchens. Er wird durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von rund 3,2 ha.

## **2 Anlass und Ziele**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 „Nördlich der Alvesloher Straße“ ist entsprechend des städtebaulich-freiraumplanerischen Konzeptes des Ursprungsplanes vollständig entwickelt.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes beinhalten u.a. enge Vorgaben bezüglich der Anordnung von untergeordneten Nebenanlagen und -Einrichtungen sowie von Garagen und Carports. Demnach sind die Nebenanlagen bisher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gleiches gilt für Terrassenüberdachungen und Wintergärten. Garagen und Carports dürfen teilweise nur auf den festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen eingerichtet werden.

Im Bereich der Reihenhäuser sind die engen Baufenster bereits durch die Hauptbaukörper überbaut, so dass weitere Anbauten z. B. durch Terrassenüberbauungen oder Wintergärten nicht möglich ist.

In den vergangenen Jahren wurden von der unteren Bauaufsichtsbehörde in einer Vielzahl von Fällen Befreiungen erteilt, die zum Bau von Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen oder zur Errichtung von Carports außerhalb der festge-

setzten Gemeinschaftsstellplatzanlage führten. Andererseits wurde die Errichtung von Terrassenüberdachungen in einigen Fällen nicht genehmigt, da sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 entgegenstehen. Es gibt weiterhin von Eigentümern den Wunsch, untergeordnete Einrichtungen auf ihren Grundstücken zu realisieren oder die Wohnflächen durch Anbauten wie z. B. Wintergärten zu erweitern.

Ein weiterer Aspekt, der im Rahmen der 2. Änderung berücksichtigt wird, ist die Tatsache, dass zahlreiche grünordnerische Festsetzungen des Ursprungsplanes bisher nicht umgesetzt wurden und zukünftig kaum noch durchzusetzen ist. Auch die Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen wurden nicht umgesetzt.

Ziel der Änderung ist es, unter Beibehaltung des städtebaulichen Grundkonzeptes, die Festsetzungen entsprechend den aktuellen Anforderungen und Realitäten zu flexibilisieren und damit sowohl für die Eigentümer als auch für die Genehmigungsbehörden anwendungsfreundlicher zu gestalten. Damit soll das Planungsrecht für die zahlreichen Eigentümer flexibler gestaltet und die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen außerhalb der überbaubaren Fläche geschaffen werden. Des Weiteren werden die grünordnerischen Festsetzungen und die gestalterische Festsetzung zu den Einfriedungen an die heutigen Gegebenheiten angepasst. Im Rahmen der 2. Änderung soll auch die Grundflächenzahl geringfügig erhöht werden, um Anbauten errichten zu können.

Der heutige durchgrünte Charakter soll jedoch erhalten bleiben und durch Baumpflanzungen auf den Gemeinschaftsstellplätzen verstärkt werden. Grundsätzlich werden das städtebauliche Konzept und die Festsetzungssystematik beibehalten.

### **3 Lage und Bestand**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Kaltenkirchen in rund zwei Kilometer Entfernung zum Stadtzentrum. Südwestlich befindet sich ein öffentlicher Grünzug, der im Rahmen der Umsetzung des Ursprungsbebauungsplans entstanden ist. Südwestlich folgt eine Waldfläche, die das Wohngebiet von der BAB A7 abschirmt. Auch nördlich und südlich des Geltungsbereichs erstreckt sich eine Waldfläche. Östlich und nordöstlich grenzt ein weiterer Grünzug an, der ebenfalls aus der Ursprungsbebauungsplanung resultiert und das Plangebiet einrahmt und von der angrenzenden Siedlungslage abtrennt.

Das Plangebiet ist mit Ein- und Mehrfamilienhäusern mit ein bis zwei Vollgeschossen in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern bebaut. Das Gebiet wird über den Heideweg und den Sanddornweg erschlossen. Beide Straßen sind als Mischverkehrsflächen und als Stichstraßen mit Wendenkreis ausgeformt. Sie sorgen für eine besondere Wohnruhe.

Es sind zahlreiche Schuppen und sonstige Nebenanlagen auf den Grundstücken errichtet worden. Die Einfriedungen sind als Zypressenhecken und sonstige Koniferen entstanden.

## **4 Übergeordnete Planungsgrundlagen**

### **Regional- und Landesplanung**

Die für Kaltenkirchen maßgeblichen Planungen bzgl. der Ziele der Raumordnung sind die Fortschreibung 1998 des Regionalplans für den Planungsraum I sowie der Landesentwicklungsplan (LEP) 2010.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist bebaut. Da mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 u. a. nur Regelungen zur Überschreitung der überbaubaren Fläche getroffen werden oder eine geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl vorgenommen wird, sind keine Ziele der Raumordnung betroffen.

### **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planänderungsbereich Wohnbauflächen dar, die sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 widerspiegeln und mit der vorliegenden 2. Änderung nicht verändert werden. Die 2. Änderung ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **5 Städtebauliche Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan und der vorhandenen Nutzung und Bebauung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Wie auch schon im Ursprungsplan werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie fügen sich nicht in die Wohngebietsstruktur ein.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Rahmen der 2. Änderung werden wie folgt die bisher maximal zulässige Grundfläche sowie die Grundflächenzahl geringfügig erhöht. Damit findet in den dafür sinnvollen Baugebieten eine Anpassung an die heutige bebaute Situation statt und es soll dort eine geringfügig höhere Versiegelung für die Errichtung von Anbauten wie z. B. Wintergärten ermöglicht werden.

WA 1: Erhöhung der Grundfläche von 180 qm auf 200 qm

WA 2-5: Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,35 auf 0,4

WA 6 - 17: Erhöhung von 0,25 auf 0,3

Die festgesetzte Geschossigkeit wird nicht verändert.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Wohneinheiten**

Die Festsetzung der Bauweise (Nur Einzelhäuser oder nur Hausgruppen in offener Bauweise) ist unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen und entspricht der vorhandenen Bebauungsstruktur.

Einige der überbaubaren Flächen wurden geringfügig an die Bestandssituation angepasst. Auf die Weise liegen die vorhandenen Überdachungen nun innerhalb der über-

baubaren Flächen und geringfügige Anbauten sind möglich. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind durch die 2. Änderung zukünftig auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bisher war in der textlichen Festsetzung 1.2 die Unzulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO geregelt. Diese entfällt im Rahmen der 2. Änderung.

Wintergärten und Überdachungen können die festgesetzte Baugrenze um bis zu einen Meter überschreiten. In den letzten Jahren wurde der Bau von Wintergärten, die die überbaubare Fläche in dem festgesetzten Rahmen überschritten haben, durch Befreiungen gem. § 31 BauGB genehmigt. Somit erfolgt eine Anpassung an die gebaute Realität und es ermöglicht zukünftig den Bau von weiteren Wintergärten, da nun eine höhere Flexibilität vorhanden ist. Damit wird auch dem Wunsch von vielen Eigentümern entsprochen, die ihre Wohnqualität verbessern wollen.

Die maximale Wohneinheitenzahl pro Wohngebäude bleibt gegenüber dem Ursprungsplan unverändert.

#### **5.4 Mindestbreite der Baugrundstücke**

Im Ursprungsbebauungsplan war in der textlichen Festsetzung 2.1 festgesetzt, dass die Grundstücksbreiten im Bereich der Hausgruppen (WA 2- 5 und WA 19) eine Mindestbreite von 6,5 Meter haben sollten.

Die tatsächliche Breite der Mittelreihenhäuser beträgt jedoch nur 6 Meter. Um das Planungsrecht an die gebaute Realität anzupassen, entfällt diese Festsetzung im Rahmen der 2. Änderung.

#### **5.5 Gestalterische Festsetzungen**

##### **Gestaltung von Garagen und Carports**

Die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der Garagen und Carports wurde aus der Ursprungsplanung übernommen. Damit ist weiterhin gewährleistet, dass sich die Garagen und Carports in die Gestaltung des Wohngebietes einfügen.

##### **Einfriedungen**

Festsetzungen zur Einfriedung werden bisher gemäß der textlichen Festsetzung 7.2 des Ursprungsplans B 54 getroffen. Demnach sind bisher Grundstückeinfriedungen nur als Hecken aus einheimischen Laubgehölzen, Lärche oder Eibe oder in Form von Holzzäunen aus naturbelassenem Material zulässig. Trockenmauern aus Natursteinen sind ebenfalls zulässig. Zu den Straßenseiten wird die Höhe auf 1,20 m begrenzt.

Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans B 54 wird nur noch eine maximal zulässige Höhe von 1,2 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den festgesetzten privaten Wohnwegen festgesetzt.

Mit der Höhenbegrenzung sollen Einfriedungen mit einer stark abweisenden Wirkung zum öffentlichen Straßenraum verhindert werden, da deren Aufenthaltsqualität hierdurch beeinträchtigt wird. Die Festsetzung soll auch für die privaten Wohnwege gelten, da diese in dem Plangebiet vielfach den Charakter von öffentlichen Straßen haben.

Mit der geänderten Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedung haben die Grundstück-

seigentümer zukünftig einen größeren Spielraum. Die praktische Umsetzung hat gezeigt, dass seitens der Grundeigentümer häufig der Wunsch nach anderen Formen der Einfriedung besteht und die ursprünglich einheitlich vorgesehene Heckeneinfriedung praktisch kaum durchsetzbar ist.

## 6 Verkehr

### Äußere Erschließung

Durch die 2. Änderung erfolgt keine Veränderung der vorhandenen Erschließungssituation. Das Plangebiet wird im Norden durch die Wohnstraßen Sandornweg und im südlichen Teil über den Heideweg erschlossen. Beide Straßen münden weiter östlich in die Straße Lindrehm, die in Richtung Süden in die Alvesloher Straße (K104) und in Richtung Norden zur Barmstedter Straße (L210) führen. Das Plangebiet ist gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

### Innere Erschließung

Die Festsetzung der Erschließung wird aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen. Der Sandornweg und der Heideweg enden im Plangebiet als Wendekreise. Von dort werden die Wohnquartiere mit den Gemeinschaftsstellplatzanlagen erschlossen. Das WA 18 und das WA 19 werden durch eine Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen, die vom Heideweg abzweigt. Die öffentliche Erschließung ist entsprechend der Ursprungsplanung als öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

Die vorhandenen Fußwege verbinden die Wohnstraßen mit dem Grünzug in der Umgebung; sie werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "öffentlicher Fußweg" festgesetzt.

Die privaten Erschließungswege für die WA 6, 7, 9 und 10 sowie für die WA 2, 3 sind mit einem Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger belegt. Der private Erschließungsweg, der dem WA 5 zugeordnet ist, stellt zugleich auch einen Verbindungsweg zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen am Sandornweg und am Heideweg dar. Damit eine öffentliche Durchwegung langfristig gesichert ist, wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Für die Ver- und Entsorgungsträger ist ein Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

### Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr werden entsprechend des Ursprungsbebauungsplans und der örtlichen Gegebenheit im WA 1 drei Gemeinschaftsstellplatzanlagen festgesetzt. Die westlich der Stichstraße in das WA 1 festgesetzte Gemeinschaftsstellplatzanlage wird im Rahmen der 2. Änderung nach Südosten erweitert, da sich heutzutage dort Carports befinden. Im Ursprungsplan war diese Fläche als Müllsammelstelle festgesetzt.

Für die WA 2 und 3 sind zwei Gemeinschaftsstellplatzanlagen festgesetzt. Für die WA 4 und 5 hingegen werden unmittelbar vor den Reihenhäusern Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports festgesetzt, so dass diese direkt auf den Privatgrundstücken er-



richtet werden können.

Für den ruhenden Verkehr im WA 18 (a-c) werden ebenfalls entsprechend des Ursprungsplans drei Gemeinschaftsstellplatzanlagen festgesetzt.

Im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan werden im Rahmen der 2. Änderung die maximale Anzahl an Stellplätzen, Garagen und Carports nicht mehr festgesetzt. Damit wird auf die örtlichen Gegebenheiten reagiert und eine höhere Flexibilität ermöglicht. So finden sich beispielsweise im WA 4 heute vier Reihenhäuser und vier Stellplätze/Garagen/Carports. Im Ursprungsbebauungsplan waren maximal drei Stellplätze/Garagen/Carports festgesetzt, da auch nur die Errichtung von drei Reihenhäusern vorgesehen war.

Die Festsetzung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen sowie der Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports hat zur Folge, dass Stellplätze, Garagen und Carports **nur** in diesen festgesetzten Flächen zulässig sind. Die in den letzten Jahren genehmigten Stellplätze, Garagen und Carports, die außerhalb dieser festgesetzten Flächen liegen haben Bestandsschutz. Im Rahmen der 2. Änderung wird dem städtebaulichen Konzept aus der Ursprungsplanung weiterhin gefolgt, wonach in den WA 1, 2, 3, 4, 5 und 18 a-c nicht überall die Stellplätze, Garagen und Carports zulässig sein sollen.

Ein anderes Konzept wird in den WA 6 bis 17 und dem WA 19 verfolgt. Hier wurden im Rahmen des Ursprungsplanes und der 1. Änderung keine Flächen für Gemeinschaftsstellplätze oder Flächen für Stellplätze, Garagen oder Carports festgesetzt. Somit sind Stellplätze, Garagen und Carports über all in den Baugebieten zulässig, auch außerhalb der überbaubaren Flächen.

Für Besucher sind über das Plangebiet öffentliche Parkplätze verteilt und als Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkplätze“ festgesetzt.

## 7 Grünordnung und Artenschutz

### 7.1 Ausgangssituation

Angesichts des Planänderungsverfahrens und der vollständigen Realisierung des Wohngebietes wird bei der Beschreibung zwischen der planungsrechtlichen und der tatsächlichen Ausgangssituation unterschieden.

Die **planungsrechtliche Ausgangssituation** ist durch die folgenden wesentlichen Grünfestsetzungen des Ursprungsplans bzw. der 1. Änderung gekennzeichnet:

- Anlage von 2 Kinderspielplätzen innerhalb des Wohngebiets (im Nordwesten und Südosten des Änderungsbereichs)
- die standörtliche Festsetzung von anzupflanzenden Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraßen, teilweise auf öffentlichem Grund, teils auf den privaten Grundstücken (Arten und Qualitäten sind im Grünordnungsplan zum Ursprungsplan festgelegt)
- die Anpflanzung von je 1 Baum bzw. Großstrauch auf den Baugrundstücken in vorgegebener Qualität
- die Einfassung von Stell- und Parkplätzen durch Hecken (Laubholzarten)

- Vorgaben für die Grundstückseinfriedungen (Hecken aus einheimischen Laubgehölzen oder Lärche/Eibe oder Holzzäune)
- die Begrünung von Garagen- und Carportdächern sowie Müllsammelstellen
- Fassadenbegrünung der Hauptgebäude mit Kletterpflanzen

Im Vergleich dazu weicht die **tatsächliche Ausgangssituation** der Durchgrünung davon ab; viele Festsetzungen sind nicht umgesetzt worden.

Bei der Realisierung des Wohngebiets ist der Spielbereich südlich Sanddornweg nicht gebaut worden. Die Fläche wurde im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des B-Plans 54 in eine Wohnbaufläche geändert und zwischenzeitlich entsprechend bebaut. Insofern existiert lediglich der Spielplatz südlich des Heidewegs.

Als Grundlage für die 2. Änderung des B-Plans ist der relevante Baumbestand aufgemessen worden. Demnach befinden sich Einzelbäume im Bereich der Wendeanlagen der öffentlichen Verkehrsflächen (3 Stück) sowie im Randbereich des öffentlichen Kinderspielplatzes (8 Stück). Entsprechend des Alters des Wohngebiets haben die Straßenbäume erst geringe Mächtigkeiten entwickelt (10-15 cm Stammdurchmesser, 3 bis 6 m Kronendurchmesser) und fallen derzeit noch nicht unter den Schutz der städtischen Baumschutzsatzung.

Alle weiteren straßenbegleitenden, standörtlich festgesetzten Baumpflanzungen sowohl auf öffentlichem Grund als auch auf den privaten Grundstücken bisher nicht realisiert worden.

Eine überschlägige Begutachtung der Privatgrundstücke hat ergeben, dass die dort getroffenen (textlichen) Baumanpflanzungsgebote überwiegend nicht vorgenommen wurden.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind nur ausnahmsweise durch Strauchpflanzungen eingegrünt, es dominieren Grasflächen.

Zum öffentlichen Raum sind die Wohngrundstücke zum großen Teil durch Heckenpflanzungen eingebunden, sowohl zu den Verkehrsflächen als auch zu den Grünzügen, zum größten Teil jedoch nicht mit Laubgehölzen, sondern mit Zypressenhecken und sonstigen Koniferen.

Bei den Dächern der Garagen und Carports konnten in den meisten Fällen keine Begrünungen festgestellt werden. Auch bzgl. der Fassadenbegrünung wurden umfangreiche Defizite konstatiert.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass die Grünfestsetzungen des Ursprungsplans im Baugebiet nur in geringem Umfang umgesetzt wurden. Hingegen sind die umgebenden (nicht im Geltungsbereich der 2. Änderung liegenden) öffentlichen Grünflächen vollständig realisiert und sorgen für einen sehr grünen Charakter des Baugebietes, trotz der nicht umgesetzten Grünfestsetzungen im Geltungsbereich.

## 7.2 Maßnahmen der Grünordnung

Angesichts der realisierten Bebauung und der besonderen Zielsetzung des Änderungsverfahrens ist geprüft worden, ob die bisherigen Festsetzungen zur Durchgrünung aufrechterhalten werden sollen. Besonders bedeutsam sind diesbezüglich die Baumfestsetzungen. Während Maßnahmen zur Dachbegrünung von Carports, Fassadenbegrünung und zur Gestaltung der Grundstückseinfriedung ohnehin in die gärtnerisch ge-

nutzten Flächen eingebunden sind, sind die Mängel der Durchgrünung der Verkehrsflächen aus ökologischer und gestalterischer Sicht beachtlicher.

Folgende Lösungsansätze sind geprüft worden:

- eine unveränderte Festsetzung der bisherigen Baumpflanzgebote: Auf den privaten Grundstücken (was den überwiegenden Teil der defizitären Baumpflanzungen betrifft) ist dies im Nachhinein kaum durchsetzbar. Innerhalb der hergestellten Verkehrsflächen sind Baumpflanzungen mit einem erheblichen technischen und wirtschaftlichen Mehraufwand verbunden und aufgrund der Motorisierung auch verkehrstechnisch kaum umsetzbar.
- Verzicht auf Baumpflanzungen und Ersatz an anderer Stelle im Stadtgebiet
- Verzicht auf Baumpflanzungen im Hinblick auf die gute umgebende Grünstruktur des Quartiers ohne Ersatz

Nach Abwägung der Belange und Varianten soll auf ein Grundgerüst durch Bäume nicht verzichtet werden. Insofern enthält der Entwurfsplan der 2. Änderung standörtliche Festsetzungen für **Baumpflanzungen**, die wiederum im Zusammenhang mit den Verkehrsflächen stehen, jedoch nicht die privaten Wohngrundstücksflächen (Vorgärten, Gartenflächen) betreffen. Auf der Grundlage der Vermessung und örtlicher Begehungen sind Baumstandorte im Randbereich der Gemeinschaftsstellplätze und Parkplätze auf derzeit als Rasen gestalteten Flächen festgelegt worden. Auf diesen Flächen können die Baumstandorte mit geringem Aufwand hergerichtet werden, d.h. ohne Flächen zu entsiegeln und die Verkehrsfunktion zu beeinträchtigen.

Der Schwerpunkt der Pflanzungen liegt im nördlichen und südlichen Teil des Änderungsbereiches: in der Verlängerung des Sanddornwegs und im südlichen Einhang des Heidewegs. Die Baumpflanzungen tragen zum kleinklimatischen Ausgleich bei, durchgrünen und gliedern die befestigten Flächen, bieten mittelfristig Lebensstätten für die heimische Tierwelt und gestalten das Ortsbild. Gegenüber ursprünglich ca. 50 festgesetzten (und nicht realisierten) straßenbegleitenden Bäumen können nunmehr immerhin 17 realistische Anpflanzgebote vorgenommen werden.

Für die nun festgesetzten Baumpflanzungen werden Mindestpflanzgrößen (in entsprechender Baumschulqualität) festgesetzt, um das Grüngerüst im öffentlichen Straßenraum kurz- bis mittelfristig wirksam zu ergänzen (Ortsbild, Kleinklima, Lebensräume etc.).

Damit die neu anzupflanzenden Bäume langfristig günstige Wuchsbedingungen haben, sind innerhalb befestigter Flächen die Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes mit geeignetem Substrat mit einer Mindestbreite von 2 m und einer Mindestdiefe von 1,5 m herzustellen. Die Baumscheiben sind als offene Vegetationsflächen dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Zusätzlich sind geeignete Maßnahmen gegen das Über-/Anfahren und Beparken durch Kfz vorzusehen. Mit den Vorgaben soll der zukünftige Wurzelraum des Baumes gesichert und der Baum selbst vor mechanischen Schäden geschützt werden. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben unzulässig, da sie den Wurzelraum einschränken.

Für die vorhandenen Bäume auf den Verkehrsflächen wird deren **Erhaltung** festgesetzt. Infolgedessen sind die in der 2. Änderung des B-Plans als zu erhalten festgesetzten Bäume zukünftig auch durch die Baumschutzsatzung geschützt, unabhängig vom

jeweiligen Stammumfang (§ 3 Abs.3, in der Fassung vom 17.12.2013).

Für die zur Anpflanzung und Erhaltung festgesetzten Bäume werden bei deren Abgang Ersatzpflanzungen festgesetzt, um auch langfristig die ökologischen und gestalterischen Funktionen zu erfüllen. Die hierfür festgesetzten Mindestpflanzgrößen weichen von den Bestimmungen der Baumschutzsatzung ab, damit bei Verlusten durch die größeren Qualitäten der Charakter und die Funktionen der Pflanzung schneller wiederhergestellt werden können.

Hingegen sollen die bisherigen sonstigen Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken (Baum-/Großstrauchpflanzungen, Laubhecken, Dachbegrünung von Nebengebäuden, Fassadenbegrünungen etc.) nicht mehr festgesetzt werden, da sie im Nachhinein nur mit hohem Aufwand und vermutlich gegen hohen Widerstand durchsetzbar sind und aus heutiger Sicht durch die ohnehin gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen kompensiert werden.

Unverändert festgesetzt wird der bestehende Kinderspielplatz als **öffentliche Grünfläche**.

Die ursprüngliche Festsetzung zur Ausgestaltung von Gehwegen und Flächen für den ruhenden Verkehr in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise wird nunmehr auf die Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze und Parkplätze beschränkt. Zur Aufrechterhaltung der Zielsetzung, die versiegelungsbedingten Folgen für **Boden, Natur und Landschaft** zu minimieren, wird ergänzend festgesetzt, im Falle nachträglicher Überdachung der Stell- und Parkplätze die Dachflächen vegetationsfähig zu gestalten und extensiv zu begrünen. Hingegen wird die Begrünung von bereits bestehenden Carports, Garagen etc. – wie im Ursprungsplan festgesetzt – nicht aufrechterhalten.

### 7.3 Eingriff und Ausgleich

Gegenüber den bisher planungsrechtlich zulässigen baulichen Ausnutzungen verursachen die Festsetzungen der 2. Änderung des B-Plans 54 infolge der Erhöhung der GRZ und GR im Sinne einer Anpassung an den tatsächlichen Bestand geringfügig höhere Bodenversiegelungen. Auch führen die gegenüber dem Ursprungsplan reduzierten Grünfestsetzungen zu einem geringeren Ausgleich für den Naturhaushalt und das Ortsbild. Aus planungsrechtlicher Sicht entfällt aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB allerdings die Ausgleichspflicht.

Aus naturschutzfachlicher Sicht tritt mit den geänderten Planinhalten im Gesamtzusammenhang keine erhebliche Verschlechterung ein, zumal die umgebenden Grünflächen und Grünzüge das Grundgerüst des Quartiers darstellen, die Einbindung des Wohngebietes in die unbebaute Landschaft sicherstellen und in Verbindung mit den Gartenflächen den erforderlichen Beitrag für den Naturhaushalt leisten (kleinklimatische Funktionen, Schaffung von Lebensräumen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt, Biotopverbundfunktionen etc.).

### 7.4 Artenschutz

Aus artenschutzrechtlicher Sicht treten mit den geänderten Festsetzungen keine Verstöße gegen die spezifischen Bestimmungen des § 44 BNatSchG ein, da das Baugebiet bereits vollständig realisiert ist und der maßgebliche Baumbestand zum Erhalt festge-

setzt wird.

Rodungen von Gehölzen sind unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen, um eine Vernichtung der Brutstätten sowie eine Störung während der Brut- und Aufzuchtzeiten zu vermeiden.

## **8 Immissionen und Emissionen**

Zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Verkehrslärm von der Bundesautobahn BAB A7 und der Alvesloher Straße (K104) ist die textliche Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen worden, wonach Außenbauteil der Wohngebäude im gesamten Plangeltungsbereich die Anforderungen der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III erfüllen müssen.

## **9 Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung / Grundwasser**

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH.

### **Schmutzwasser**

Die Ableitung des Abwassers erfolgt über das vorhandene Netz, das an die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes (AZV) Pinneberg angebunden ist.

### **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt dezentral durch Verrieselung auf den einzelnen Grundstücken bzw. in einem Mulden-Graben-System.

### **Strom-, Wärme- und Gasversorgung**

Die Versorgungsleitungen sind vorhanden. Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt über die Stadtwerke Kaltenkirchen.

Bei Bepflanzung sind die Schutzabstände zu den Versorgungsleitungen zu beachten. Vorhandene Versorgungsleitungen dürfen weder überplant noch überbaut werden. Notwendige Schutzmaßnahmen oder Umliegungen gehen zu Lasten des Verursachers. Vor Baubeginn sind die Arbeiten anzuzeigen. Die mit dem Vorhaben betraute Firma hat sich vor Baubeginn die aktuellen Leitungspläne zu besorgen.

Die Wärmeversorgung erfolgt über ein Blockheizwerk. Dieses befindet sich am Heideweg am Übergang zum öffentlichen Grünzug und wird im Rahmen der 2. Änderung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Blockheizkraftwerk festgesetzt. Entsprechend des Ursprungsplans wird auch die vorhandene Trafostation als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation festgesetzt.

### **Abfallbeseitigung**

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Für die Müllentsorgung sind im Bebauungsplan

zwei Müllsammelplätze als Flächen für Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abfall-zentrale Müllsammelstelle“ festgesetzt.

### **Brandschutz**

Für den **Grundschutz** gem. Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 –IV 334-166.701.400 i.V. mit Arbeitsblatt DVGW-W 405 wird aus dem Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung eine Löschwassermenge von 96 cbm/h bereitgestellt.

Die Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung und der DIN 14090 genügen. Des Weiteren sind für die Erreichbarkeit der Grundstücke mit Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr - Fassung Februar 2007 - zu beachten.

Die oben genannten Brandschutzvorgaben sind im Rahmen des Baufreistellungsverfahrens durch die Bauherren bzw. deren Architekten oder sonstigen Bauvorlagenberechtigten einzuhalten.

### **Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

## **10 Flächenangaben**

	Fläche in
Allgemeines Wohngebiet	2,65
Öffentliche Grünfläche	0,04
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,53
Fläche für Versorgungsanlagen	0,02
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>3,24</b>

## **11 Kosten**

Für die Stadt Kaltenkirchen entstehen durch die 2. Änderung Kosten für die Umsetzung der Grünmaßnahmen (Baumpflanzungen).

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen am **26.05.2015** gebilligt.

Kaltenkirchen, den .....

.....

Hanno Krause  
(Der Bürgermeister)