



STADT KALTENKIRCHEN
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 58
3. Änderung „Überm Heerweg Süd“

Planverfasser:
Evers & Küssner | Stadtplaner PartGmbB
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Tel.: 040-25776737-0
Fax: 040-25776737-9

in Kooperation mit:

Landschaftsplanung JACOB | FICHTNER
Landschaftsarchitekten bdla
Ochsenzoller Straße 142 a
22848 Norderstedt
Tel.: 040-52197511
Fax: 040-52197510

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen und Verfahrensablauf	6
1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf.....	6
1.2 Planerarbeitung, Gutachten	7
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Geltungsbereich, Angaben zum Bestand	7
2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	7
2.2 Geltungsbereich	8
2.3 Angaben zum Bestand	8
2.3.1 Lage des Plangebiets.....	8
2.3.2 Das Plangebiet.....	9
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	11
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände	11
3.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	11
3.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
3.1.3 Geltender Bebauungsplan.....	12
4. Inhalt des Bebauungsplans / Begründung der Festsetzungen	13
4.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung	14
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	16
4.4 Grünordnung: Natur und Landschaft.....	17
4.5 Örtliche Bauvorschriften	24
4.6 Verkehrsflächen	25
4.7 Fahr- und Leitungsrechte	25
4.8 Kampfmittel	25
4.9 Immissionsschutz	25
Lärmimmissionen	25
4.10 Ver- und Entsorgung	30
Entwässerung.....	30
5. Nachrichtliche Übernahmen	30
5.1 Versorgungsflächen	30
6. Umweltbericht	31
6.1 Einleitung	31
6.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	31
6.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	31
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	32
6.2.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung und Darstellung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung.....	32

6.2.2 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle	37
6.2.3 Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen.....	38
6.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen	39
6.3 Zusätzliche Angaben	40
6.3.1 Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	40
6.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ..	40
6.3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes	41
7. Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung	42
8. Änderung bestehender Bebauungspläne	42
9. Flächen- und Kostenangaben, Billigung	42
9.1 Flächenangaben	42
9.2 Kostenangaben	42
9.3 Billigung	42

ANLAGEN

- Bestandsplan Biotoptypen vom Juli 2018
- Grünordnerischer Fachbeitrag vom Oktober 2019
- Grünordnerischer Entwurfsplan vom Oktober 2019
- Fachtechnischer Beitrag Wasserwirtschaft vom Januar 2019 (mit Anlagen)
- Schalltechnische Untersuchung vom August 2020
- Bestandsaufnahme vom März 2018

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Dem Bauleitplanverfahren liegen zu Grunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist sowie
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVObI. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVObI. S. 369).

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 28.06.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 58 „Überm Heerweg“ zu ändern.

Die frühzeitige Unterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 03.04.2019 bis einschließlich 03.05.2019 statt. In diesem Rahmen hat auch die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen stattgefunden.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.12.2019 bis zum 24.01.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 288 vom 11.12.2019 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 50 vom 11.12.2019 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 11.12.2019.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.12.2019 und 12.12.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 26.10.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.10.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der katastermäßige Bestand am 26.01.2021 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.

1.2 Planerarbeitung, Gutachten

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topografischen Nachweis der Flurstücke dient eine von dem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Patzelt, Norderstedt, erstellte Plangrundlage im Maßstab 1:1.000 mit Stand vom Juni 2018.

Mit der Ausarbeitung der geänderten Fassung des Bebauungsplans wurde das Büro Evers & Küssner | Stadtplaner PartGmbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt. Die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Inhalte wurden vom Büro Landschaftsplanung JACOB I FICHTNER PartGmbH, Ochsenzoller Straße 142a, 22848 Norderstedt, bearbeitet.

Für die Erstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 „Überm Heerweg“ wurden folgende Gutachten herangezogen:

- Bestandsplan Biotoptypen vom Juli 2018 erstellt durch das Büro Landschaftsplanung JACOB I FICHTNER, Norderstedt
- Grünordnerischer Fachbeitrag zum B-Plan 58, 3. Änderung „Überm Heerweg Süd“ vom Oktober 2019 erstellt durch das Büro Landschaftsplanung JACOB I FICHTNER, Norderstedt
- Grünordnerischer Entwurfsplan zum B-Plan 58, 3. Änderung „Überm Heerweg Süd“ vom Oktober 2019 erstellt durch das Büro Landschaftsplanung JACOB I FICHTNER, Norderstedt
- Fachtechnischer Beitrag Wasserwirtschaft vom Januar 2019 erstellt durch das Büro Ingenieurgesellschaft Steinburg, Kaltenkirchen
- Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 „Überm Heerweg Süd“ vom August 2020 erstellt durch das Büro Lairm Consult, Bargtheide

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Geltungsbereich, Angaben zum Bestand

2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 „Überm Heerweg Süd“ soll die Zielsetzung des Ursprungsbebauungsplans, nämlich die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen planungsrechtlich festzusetzen, nicht geändert werden. Die 3. Änderung des Bebauungsplans hat zum Ziel, ansässigen Gewerbebetrieben durch die Änderung der geltenden Regelungen moderate Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, um sie an dem Standort halten zu können und um weiterhin attraktive Standorte für Gewerbetreibende im Stadtgebiet anbieten zu können. Mit Hilfe dieser planungsrechtlichen Maßnahmen soll das Gewerbegebiet an zeitgemäße betriebliche Anforderungen angepasst werden, ohne bestehende Betriebe in ihrer Zulässigkeit einzuschränken. Ferner sollen für die zukünftige Anbindung geplanter Gewerbeflächen südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 58 Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert werden.

2.2 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die Fläche südlich der Carl-Zeiss-Straße, westlich des Ochsenweges und östlich der Werner-von-Siemens-Straße. Der räumliche Umgriff des Änderungsbereichs des Bebauungsplans ist im Folgenden zeichnerisch dargestellt. Er umfasst nicht die Flächen westlich der Bunsenstraße. Diese Flächen sind nicht Gegenstand der Planänderung, da sie durch den Bebauungsplan Nr. 64 „Überm Heerweg West“ bereits überplant wurden.

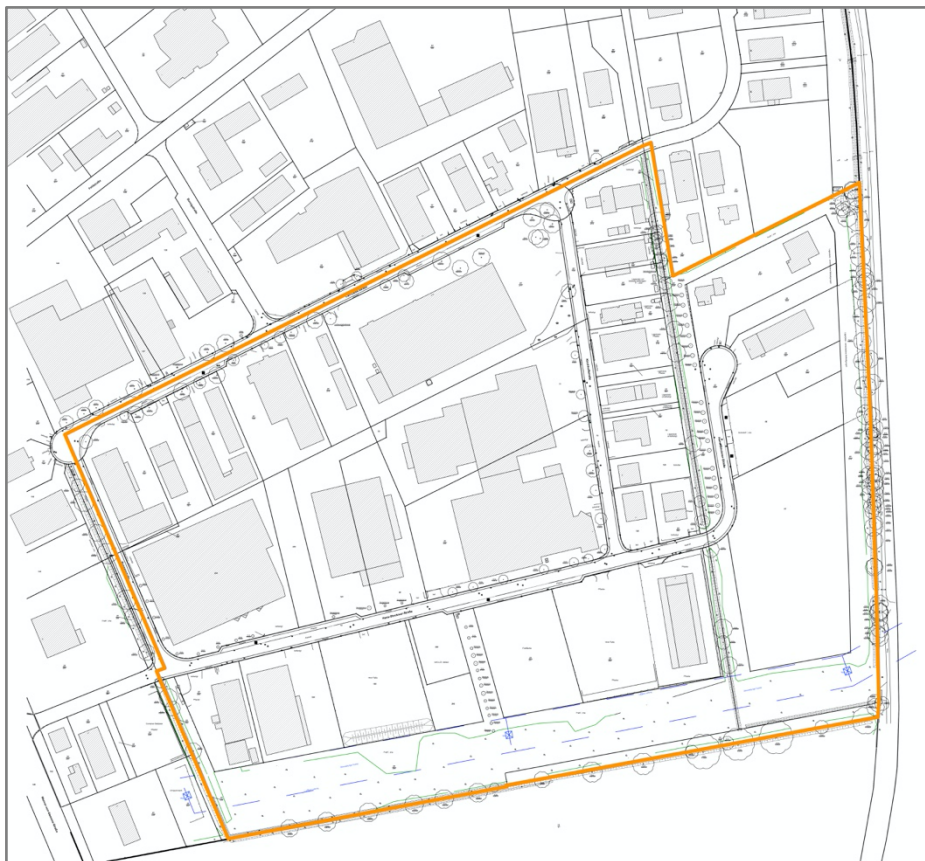


Abbildung 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 (ohne Maßstab)

2.3 Angaben zum Bestand

2.3.1 Lage des Plangebiets

Der etwa 20,6 Hektar große Änderungsbereich liegt ca. 2km (Luftlinie) südöstlich der Kaltentkirchener Innenstadt und grenzt unmittelbar an den südöstlichen Stadtrand von Kaltentkirchen. Im Norden und Westen grenzen weitere gewerblich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Im Osten und Süden liegen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zur Gemeinde Kisdorf gehören.

2.3.2 Das Plangebiet

Nutzungen

Im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans ist die Nutzungsstruktur des Plangebiets vollständig erfasst worden (siehe Abbildung auf der nachfolgenden Seite). Die Flächen des Änderungsbereichs werden derzeit überwiegend gewerblich genutzt. Städtebaulich großflächige Betriebe befinden sich hauptsächlich im nördlichen beziehungsweise im mittleren Bereich des Plangebiets, wohingegen sich insbesondere östlich der Kirchhoffstraße kleinteiligere Nutzungen angesiedelt haben. Im Osten und Süden des Änderungsbereichs sind noch einige wenige ungenutzte Baugrundstücke vorhanden.

Bestandsaufnahme | Bebauungsplan 58, 3. Änderung „Überm Heerweg Süd“, Stadt Kaltenkirchen

Stand: März 2018



Abbildung 2: Bestandsaufnahme (ohne Maßstab)

Erschließung

Das Plangebiet wird im Norden durch die Carl-Zeiss-Straße, im Osten durch die Kirchhoffstraße bzw. die Verlängerung der Hans-Stockmar-Straße, im Süden durch die Hans-Stockmar-Straße und im Westen durch die Bunsenstraße erschlossen. Über die Hamburger Straße und die Straße Feldstraße erfolgt die Anbindung des Gewerbegebietes an das Stadtzentrum bzw. die überörtliche Anbindung an die Autobahn A7.

Grünstruktur

Der Änderungsbereich weist aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung nur wenige besondere Grünstrukturen auf. Im geltenden Bebauungsplan sind einige Maßnahmenflächen als Grünzäsuren bzw. Eingrünung zur offenen Landschaft sowie Knickstrukturen planungsrechtlich gesichert. Diese sind im Bestand vorhanden, werden in Teilen (insbesondere im Osten des Plangebiets) jedoch durch die gewerblichen Nutzungen beeinträchtigt. Die festgesetzten straßenbegleitenden Baumstandorte sind lediglich in Teilbereichen einseitig entlang der Hans-Stockmar-Straße, der Kirchhoffstraße und der Bunsenstraße umgesetzt worden. Unabhängig von Pflanzbindungen des Ursprungsplans weisen die Vorgartenbereiche der Betriebe entlang der Carl-Zeiss-Straße umfangreichen, z.T. wertvollen Baumbestand auf. Auf den noch unbebauten Grundstücken haben sich Ruderalfluren entwickelt.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Bauleitpläne maßgebenden Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010) und im Regionalplan Schleswig-Holstein Süd (1998) dargelegt.

Der Landesentwicklungsplan wird zurzeit neu aufgestellt. Gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 4 ROG zählen in Aufstellung befindliche Ziele zu den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung. Gemäß § 4 Absatz 1 ROG sind sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen in Abwägungs- oder Ermessungsentscheidungen zu berücksichtigen.

Auf Basis des LEP 2010 stuft der Regionalplan Schleswig-Holstein Süd (1998) Kaltenkirchen als Mittelzentrum ein. Die Flächen des Plangebiets liegen im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes.

Kaltenkirchen befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen im Ordnungsraum Hamburg. Die Stadt bildet den äußeren Achsenswerpunkt des Achsenkonzepts. Hierbei verfolgt die Landesplanung das Ziel, die wirtschaftlichen und siedlungsstrukturellen Entwicklungen im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Entwicklungsachsen und insbesondere in den Achsenswerpunkten vorzunehmen.

Der Landesentwicklungsplan stellt die Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis 2025 dar. Gemäß LEP 2010 sind die Zentralen Orte Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für bauliche und gewerbliche Entwicklungen.

Die Festsetzung einer Fläche für gewerbliche Nutzungen entspricht somit den raumordnerischen Zielsetzungen.

3.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen (siehe nachfolgende Abbildung) stellt den nördlichen Teil des Änderungsbereichs als Industriegebiet und das südliche Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Darüber hinaus ist an der südlichen Plangebietsgrenze eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, über die in Ost-West-Richtung eine 110-KV-Leitung verläuft.

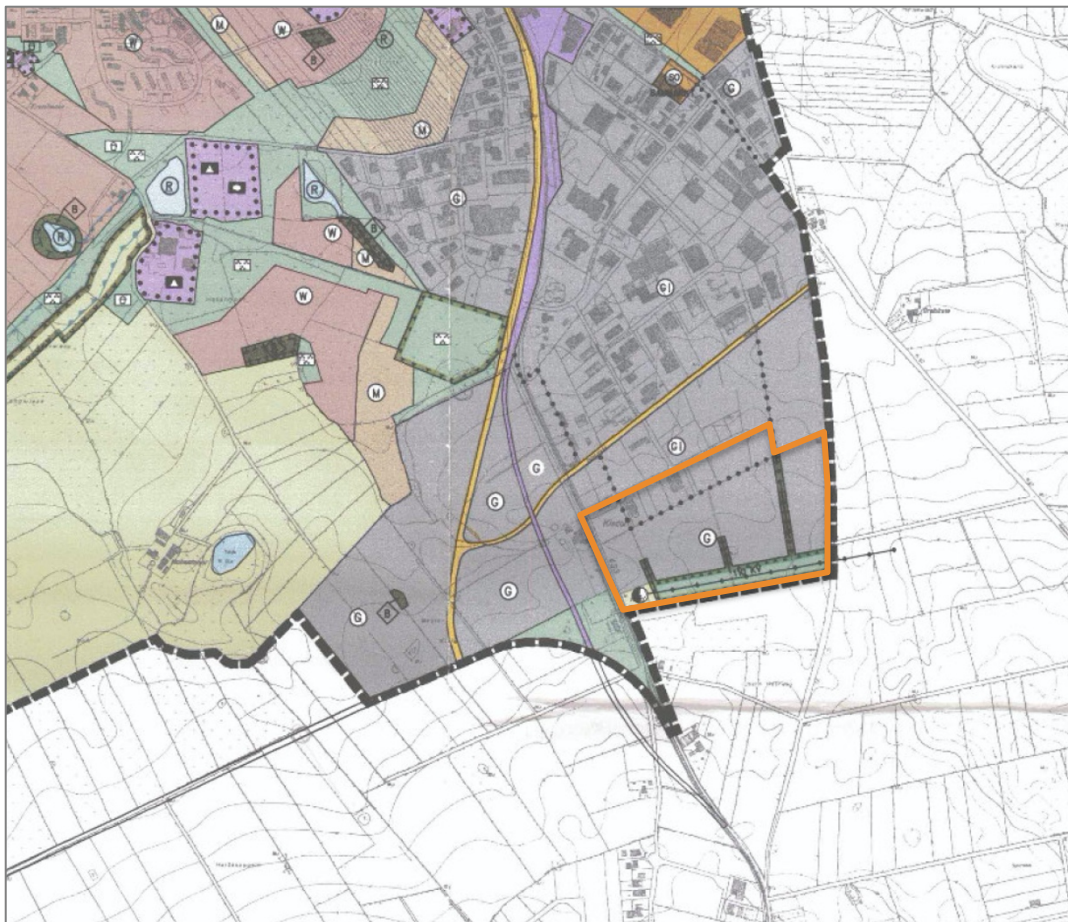


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.1.3 Geltender Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans ist im Westen etwas größer und umfasst zwei zusätzliche Gewerbegrundstücke, die mit der dritten Änderung nicht überplant werden (siehe Ziffer 2.2).

Für den Änderungsbereich sind im Ursprungsbebauungsplan überwiegend Gewerbegebiete und im nördlichen Bereich zwei Industriegebiete festgesetzt. Für die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7, eine Baumassenzahl von 5 und eine Traufhöhe mit 11 Metern planungsrechtlich geregelt. In den Gewerbegebieten dürfen Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen errichtet werden. Für die Industriegebiete ist keine maximale Anzahl an zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Über die städtebaulichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung hinaus sind umfangreiche grünordnerische Festsetzungen geregelt. An den Straßen in den Gewerbegebieten sind Baumpflanzungen und zur Gliederung des Gebietes einige in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzäsuren festgesetzt. Entlang der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs sind Flächen ausgewiesen, die von Bebauung freizuhalten und im Sinne der Ortsrandeingrünung zu bepflanzen bzw. in denen die vorhandenen geschützten Knickstrukturen zu erhalten sind.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde die textliche Festsetzung zum Ausschluss von Betrieben mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen aufgehoben. Die 2. Änderung hatte zum Ziel, die im Ursprungsbebauungsplan unzulässige Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben für solche Betriebe zuzulassen, von denen keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind und die den im Gebiet ansässigen Produktions- und Handwerksbetrieben sogenannte „Fabrikverkäufe“ ermöglichen.

4. Inhalt des Bebauungsplans / Begründung der Festsetzungen

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 „Überm Heerweg Süd“ dient der Anpassung des Regelungskatalogs an die geänderten planerischen Zielvorstellungen. Dabei werden aber nicht alle Regelungen des bestehenden Bebauungsplans geändert. Einige sollen unverändert weiterhin Gültigkeit behalten. Zur Vereinfachung der Lesbarkeit werden für den Geltungsbereich der 3. Änderung alle (textlichen) Festsetzungen, auch die der zuvor erfolgten Änderungen, in das Planwerk übernommen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der planerischen Zielsetzung, die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und weitere Entwicklungen der Betriebe zu ermöglichen, um die Bestandsbetriebe an dem Standort halten zu können und Anreize für Neuansiedelungen im Stadtgebiet zu schaffen, werden innerhalb des Änderungsbereichs Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Durch die Ausweisung von Gewerbegebieten, die weitestgehend der Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan entspricht, soll Kaltenkirchen als Gewerbestandort weiter gestärkt werden. Der tatsächlichen Entwicklung der Bestandsnutzungen folgend sollen die im Ursprungsplan zwar als Industriegebiet ausgewiesenen aber in der Art nicht genutzten Flächen im Norden des Plangebiets zukünftig ebenfalls als Gewerbegebiete festgesetzt werden. Da entlang der Feldstraße, im sogenannten „Industriegebiet Süd“, umfangreiche Flächen zur Ansiedelung von Industriebetrieben vorhanden sind und sich das Plangebiet entlang der

Carl-Zeiss-Straße in der Realität bereits anders entwickelt hat, wird es als sinnvoll eingeschätzt, die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen. Da im Stadtgebiet, in unmittelbarer Nähe, ausreichend Industriegebietsflächen zur Verfügung stehen, sind somit hinreichend Alternativstandorte für Industriebetriebe vorhanden.

Der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 folgend werden die textlichen Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in die 3. Änderung übernommen. Diese Festsetzungen regeln die ausschließliche Zulässigkeit von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, die Verkaufsflächenbeschränkung von zulässigen Kernsortimenten als Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes sowie die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstätten für selbstproduzierte oder bearbeitete Produkte von ansässigen Handwerks- oder Produktionsbetrieben (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.3).

Zusätzlich zu den in dem Bestandsbebauungsplan und den erfolgten Änderungen bestehenden Festsetzungen werden durch die dritte Änderung des Bebauungsplans in den Gewerbegebieten zukünftig die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Bordelle, bordellartige Betriebe sowie sonstige Betriebe und Nutzungen, deren Zweck auf die Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet ist, ausgeschlossen (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 1.4 und 1.5). Zielsetzung des Bebauungsplans ist es unter anderem, die Gewerbeflächen für solche *typische* Gewerbebetriebe zu sichern, die aufgrund ihres Flächenanspruchs und ihrer Emissionen auch auf solche Flächen angewiesen sind, wie z.B. Schlossereien, Tischlereien, Großhandelsbetriebe, produzierende Betriebe etc. und damit einer Zweckentfremdung durch andere Betriebe vorzubeugen. Aufgrund höherer Flächenrenditen kann es durch die zuvor genannten Nutzungen zu Verdrängungen anderer Unternehmen, wie z.B. Handwerksbetriebe, kommen. Durch den Ausschluss entsprechender Betriebe soll dieser denkbaren Entwicklung der Gewerbegebietsflächen entgegengewirkt werden.

In Bezug auf Werbeanlagen ist festgesetzt, dass diese ausschließlich an der Stätte der Leistungserbringung zulässig sind.

„Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die in einem Bezug zu den Leistungen eines auf dem Grundstück vorhandenen Betriebes stehen.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.6).

Durch die Beschränkung der Anbringung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ist sichergestellt, dass die Umsetzung eines Werbekonzepts, das durch ein gehäuftes Anbringen von mehreren Werbeanlagen ggf. negative gestalterische Auswirkungen entfalten kann, unterbunden wird. Zugleich wird durch die Festsetzung aber auch sichergestellt, dass jeder gewerbliche Nutzer die Möglichkeit hat, für seinen Betrieb zu werben. Ferner werden gestalterische Mindeststandards für Werbeanlagen in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Änderungsbereich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe, jeweils als Höchstmaß,

festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen mitzurechnen.

Für die Gewerbegebiete wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt und damit der Regelobergrenze nach § 17 BauNVO entsprochen und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Grundstücksflächen bei gleichzeitig wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit des Plangebiets erzielt. Somit kann eine 80%ige Grundstücksversiegelung zugelassen werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl soll nicht ermöglicht werden, um ein Mindestmaß an unversiegelten Flächen sowie einen gebietstypischen Anteil an möglichst attraktiven Grünflächen in dem insgesamt stark versiegelten Gebiet sicherstellen zu können. Ferner ist die Entwässerung des Gebietes aufgrund von Abhängigkeiten zu den vorhandenen Abwasserkanälen außerhalb des Gebietes sehr difizil. Da diese nur mit einem Versiegelungsgrad, der so gering wie möglich ist, sichergestellt werden kann, soll jegliche Überschreitungsmöglichkeit ausgeschlossen werden (vgl. dazu auch Kapitel 4.3). Daher regelt der Bebauungsplan Folgendes:

„In den Gewerbegebieten ist die nach § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO für Einzelfälle zulässige Abweichung von den Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl unzulässig“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.1).

Für die planungsrechtliche Regelung der Höhe von baulichen Anlagen wird sowohl eine Gebäudehöhe als auch eine Geschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe von 16 m über Gelände ermöglicht die planungsrechtliche Absicherung der Bestandsnutzungen und die Realisierung von baulichen Anlagen mit in Gewerbegebieten üblichen Höhen. Im Bestand ist das höchste Gebäude derzeit entsprechend der erteilten Baugenehmigung etwa 15,10 m hoch und wird an dem Standort als städtebaulich verträgliche Maximalhöhe eingeschätzt. Diese Bestandshöhe soll auch zukünftig gesichert werden, so dass die Festsetzung einer zulässigen maximale Gebäudehöhe von 16 m sinnvoll erscheint. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe, die über Gelände festgesetzt ist, ist die Fahrbahnoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.

„Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Fahrbahnoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.2).

Zusätzlich wird eine Geschossigkeit von maximal drei Vollgeschossen festgesetzt, um die Umsetzung von zu den Betrieben gehörenden Verwaltungsbauten zu regeln. Die Dreigeschossigkeit sichert dabei die bereits im Bestand realisierten baulichen Anlagen, die ebenfalls mit maximal drei Geschossen realisiert sind, ab und ermöglicht eine gebietsverträgliche Umsetzung von den gewerblichen Betrieben zugehörigen Verwaltungs- und Bürogebäuden. Dabei soll die zulässige Geschossigkeit auf drei Vollgeschosse begrenzt werden, um den Betriebscharakter zu bewahren und sicherzustellen, dass die gewerblichen Nutzungen die Hauptnutzung darstellen und die Verwaltungs- und Bürogebäude nicht zu stark prägend werden.

Um den Betrieben bei der Planung der für die Betriebe notwendigen technischen Anlagen einen ausreichenden Spielraum einzuräumen und gleichzeitig sicherstellen zu können, dass die Aufbauten auf dem Dach keine übermäßigen negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Gebiets entfalten, wird in den Bebauungsplan folgende Festsetzung aufgenommen:

„Die festgesetzte Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 3 m auf höchstens 20% der Gebäudefläche überschritten werden“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.3).

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Gewerbegebiete sind jeweils fast vollflächig als überbaubare Fläche ausgewiesen, da sich Einschränkungen der Bebaubarkeit nur an wenigen Stellen städtebaulich rechtfertigen lassen und ein größtmöglicher Spielraum für die Realisierung von Gewerbebetrieben, die üblicherweise mit großflächigen Bauten einhergehen, ermöglicht werden soll. Konkret erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Flächen in den Baugebieten nach folgenden Maßgaben:

- In den Gebieten, in denen keine Bestandsbäume oder Baumpflanzungen festgesetzt werden, sind die Baugrenzen 3 m von den Grenzen des jeweils ausgewiesenen Gewerbegebietes abgerückt, um unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestabstandsflächen die maximal mögliche Größe des Baufeldes auszunutzen.
- In dem nordwestlichsten Gewerbegebiet ist die Baugrenze entsprechend der zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume auf das mögliche Maximum bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf den Baumbestand festgesetzt.

Obwohl das Plangebiet im Bestand fast vollständig baulich genutzt ist und die 3. Änderung des Bebauungsplans demnach insbesondere auch eine bestandssichernde Funktion zum Ziel hat, kann vor dem Hintergrund einer sich dynamisch entwickelnden und vielfältigen Veränderungen unterworfenen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen erwartet werden, dass ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Ausnutzung der Baugebiete notwendig ist, um zukünftigen Entwicklungen und Nachfragen begegnen zu können. Deswegen wird auf eine restriktive, an den bestehenden Nutzungen orientierte Baukörperfestsetzung verzichtet.

In Bezug auf die Bauweise erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, wonach bei offener Bauweise Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Gebäudelängen von über 50 m sind vor allem für die Einrichtung von wirtschaftlichen Betriebsabläufen wichtig und in Gewerbegebieten üblich und städtebaulich verträglich. Textlich wird daher folgende Festsetzung getroffen:

„In den Gewerbegebieten gilt die abweichende Bauweise, nach der bei offener Bauweise Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.1).

Um ein städtebaulich einheitliches Straßenbild realisieren zu können, in dem die baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen von der Straßenverkehrsfläche abgerückt sind und sich begrünte bzw. möglichst ansprechend gestaltete Vorzonen ausbilden lassen, wird die

Realisierung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen mit der folgenden textlichen Festsetzung auf die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt:

„In den Gewerbegebieten sind Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.2).

4.4 Grünordnung: Natur und Landschaft

Entsprechend der Vorschriften des § 15 BNatSchG in Verbindung mit den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu ersetzen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Für das Planungsgebiet ergeben sich damit folgende Anforderungen:

- weitgehende Erhaltung und nachhaltige Sicherung vorhandener Landschaftselemente bzw. Biotopstrukturen (Knicks, Einzelbäume, Kleingewässer)
- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes
- Minimierung der weitergehenden Versiegelung und Ausgleich der Versiegelungsfolgen
- Rückhaltung und Reinigung des Oberflächenabflusses
- Gestaltung des Landschafts- bzw. Ortsbildes und Beibehaltung der Einbindung des Gewerbegebiets in die Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes finden im Wesentlichen durch folgende grünplanerische Maßnahmen Berücksichtigung:

- Die innerhalb des Gewerbegebietes liegenden Knickabschnitte südlich der Hans-Stockmar-Straße sowie zwischen Kirchhoffstraße und Hans-Stockmar-Straße einschließlich ihrer Schutzstreifen bleiben unverändert erhalten.
- Die Grünzone am östlichen Plangebietsrand zur freien Landschaft wird ebenfalls weiterhin festgesetzt. Die tatsächlichen Inanspruchnahmen der bisher festgesetzten Maßnahmenflächen durch die gewerbliche Nutzung sind zurückzunehmen und die Flächen (wie bisher festgesetzt) sind als Knickschutzstreifen zum Redder zu entwickeln.
- Der Erhalt des geschützten Kleingewässers ist durch seine unveränderte Lage innerhalb der Maßnahmenfläche sichergestellt.
- Die Vielfalt der Biotopstrukturen in der südlichen Grünzone ist zu sichern, indem spezifische Pflegemaßnahmen durchgeführt werden.
- Auf den Gewerbegrundstücken wird dem Altbaumbestand und den plangemäß durchgeführten Baumpflanzungen Rechnung getragen, indem die Baugrenzen straßenseitig spezifisch festgesetzt werden.
- Entlang der Hans-Stockmar-Straße werden unter Zurücknahme der überbaubaren Flächen Anpflanzungen von Bäumen in den Vorgartenbereichen festgesetzt.

Die genannten Maßnahmen werden – soweit planungsrechtlich möglich – über entsprechende Festsetzungen in die Planzeichnung des B-Plans übernommen sowie in den Grünfestsetzungsvorschlägen des Grünordnerischen Fachbeitrags (GOFB) konkretisiert.

Knicks

Zur nachhaltigen Sicherung der nach dem LNatSchG geschützten Landschaftselemente (Knicks) werden Festsetzungen getroffen, die eine akute Gefährdung sowie schleichende Zerstörungen ausschließen sollen.

Unvermeidbare Knickverluste treten nur im Bereich der Planstraße auf einer Länge von ca. 15 m im Süden bzw. 5 m beim nördlichen Anschluss auf. Betroffen sind hier auch zwei Eichenüberhänger (0,9 m und 0,45 m Stammdurchmesser).

Für die vorhandenen Knicks incl. der gekennzeichneten Überhänger gelten unabhängig von der nachrichtlichen Übernahme in den B-Plan die Vorschriften des § 21 (1) LNatSchG, wonach die Zerstörung von Knicks verboten ist. Das Gleiche gilt für alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können. Zum Schutz der Knicks werden daher Knickschutzstreifen (KSS) in unterschiedlichen Breiten vorgesehen. Diese werden als öffentliche Grünflächen in Überlagerung mit der sog. T-Linie festgesetzt und weiter unten erläutert.

Erhaltungsgebote

Die Erhaltungsgebote betreffen den Baumbestand auf den Gewerbegrundstücken auf den straßenzugewandten Flächen. Ein Großteil der Bäume ist ohnehin durch die Baumschutzsatzung geschützt (vgl. Kennzeichnung im Bestandsplan). Die Baumpflanzungen entlang der *Hans-Stockmar-Straße*, der *Bunsenstraße* und der *Kirchhoffstraße* entsprechen etwa den bisherigen Anpflanzgeboten des geltenden Plans. Entlang der *Carl-Zeiss-Straße* wird der Altbaumbestand festgesetzt, der zwar im Ursprungsplan keine Berücksichtigung fand, für die Durchgrünung des Gewerbegebietes und das Ortsbild bedeutend sind.

Zur nachhaltigen Sicherung der Baumbestände werden die Baugrenzen entsprechend abgerückt.

Zum Schutz der festgesetzten Bäume sind die geltenden einschlägigen Vorschriften zum Baumschutz insbesondere gegenüber dem Baustellenbetrieb beachtlich, um Schäden im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich auszuschließen.

Die zum Erhalt festgesetzte Baumreihe aus Ebereschen südlich der *Hans-Stockmar-Straße* ist „eingebettet“ in die dortige Grünfläche.

Bei den nicht festgesetzten Baumbeständen handelt es sich um 4 Bäume auf dem Betriebsgrundstück Ecke *Carl-Zeiss-Straße/ Kirchhoffstraße* in größerem Abstand von den vorderen Grundstücksgrenzen innerhalb der zusammenhängend überbaubaren Flächen (vgl. Entwurfsplan). Hierfür gilt, dass sie nur im Fall einer tatsächlichen baulichen Inanspruchnahme gefällt werden dürfen und für 2 der betroffenen Bäume (Buchen) die Regelungen der Baumschutzsatzung unberührt bleiben.

Für alle zu erhaltenden Bäume ist es unzulässig, Gehölzschnittmaßnahmen vorzunehmen, die zu einer Verunstaltung des typischen Habitus führen.

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen, um den Erhalt sicherzustellen:

„Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LG-4) und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.“

„Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.“

Anpflanzgebote

Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind grundsätzlich bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen, um auch langfristig die ökologischen und gestalterischen Funktionen zu erfüllen. Dafür sind – abweichend von der Baumschutzsatzung – entsprechende (größere) Mindestqualitäten festgesetzt.

Es werden quantitative und qualitative Festsetzungen für **Baumpflanzungen** getroffen, um auch entlang der weiteren Straßenabschnitte eine Mindestbegrünung der Gewerbeflächen zu gewährleisten.

Die entlang der *Hans-Stockmar-Straße* auf der Südseite festgesetzten Baumpflanzungen orientieren sich an den Pflanzgeboten des geltenden Plans, die aber offensichtlich nicht durchgeführt wurden. Die ungefähre Verortung wurde unter Berücksichtigung der verfügbaren Grünstreifen und bestehenden Zufahrten vorgenommen. Unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl ist eine Verschiebung der Baumstandorte zulässig.

An der Ostseite der *Kirchhoffstraße* wird wegen der vergleichsweise geringen Grundstücksgrößen auf die Festsetzung von straßenzugewandten Bäumen verzichtet.

Im Bereich der *Hans-Stockmar-Straße* bis zur Kehre werden die bisher festgesetzten Baumpflanzungen ebenfalls nicht erneut festgesetzt, da hier die vorhandenen Baumpflanzungen auf der gegenüberliegenden Seite die Begrünungsfunktion im Grundsatz übernehmen. In der Baumreihe aus Ebereschen entlang dieses Straßenabschnitts wird die Lücke im Bereich der Kehre durch Ergänzungspflanzungen geschlossen.

Auch entlang der neuen Erschließungsstraße nach Süden werden keine Baumpflanzungen festgesetzt, weil hier der westlich angrenzende Knick mit mehreren Überhängen eine Grünbegleitung und Gliederung bewirkt.

Wünschenswert – aber nicht festgesetzt – sind straßenbegleitende Baumpflanzungen im nördlichen Abschnitt der *Bunsenstraße*, da diese über das bisherige Planrecht hinausgehen. Für die Baumpflanzungen im Zusammenhang mit künftig befestigten Flächen müssen die Wuchsbedingungen durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt werden: Jeder neu zu pflanzende Baum soll mindestens 12 cbm an durchwurzelbarem Raum mit geeignetem Substrat mit einer Mindestbreite von 2 m und einer Mindestdiefe von 1,5 m zur Verfügung haben. Die Flächen sind als offene Vegetationsflächen dauerhaft zu begrünen. Zusätzlich sind geeignete Maßnahmen gegen das Über-/ Anfahren mit Kfz vorzusehen. Mit den Vorgaben soll der zukünftige Wurzelraum des Baums gesichert und der Baum selbst vor mechanischen Schäden geschützt werden. Standorte für Leuchten, Verkehrs- und Werbeschilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben unzulässig, da sie den Wurzelraum einschränken.

Für die Baumpflanzungen sind Mindestpflanzqualitäten vorgegeben, um möglichst kurzfristig den gewünschten Durchgrünungseffekt zu erzielen.

Als geeignete Gattungen bzw. Arten kommen folgende überwiegend heimische Laubbäume unterschiedlicher Kronengröße und Wuchsform in Betracht; zusätzlich ist auch die

Standortgerechtigkeit und Klimafestigkeit zu berücksichtigen, dadurch erweitert sich das Artenspektrum gegenüber den nachstehenden Arten:

Acer spec.	Ahorn-Arten
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia spec.	Linden-Arten

Weitere Anpflanzungsgebote betreffen **Knicks** bzw. Knickabschnitte: Insbesondere auf einem gehölzlosen Knickwallabschnitt (westlich der Kehre der *Hans-Stockmar-Straße*) sind Nachpflanzungen erforderlich, um den Gehölzbestand wieder zu vervollständigen und damit die Knicks ihre Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auch langfristig wahrnehmen können. Hierfür sind heimische Arten des regionaltypischen Knickartenspektrums (Hasel, Schlehe, Holunder, Heckenkirsche, Weißdorn, Wildrosen etc.) zu verwenden. Auch hierfür sind Mindestpflanzgrößen und Pflanzdichten vorgegeben.

Der Bebauungsplan regelt dazu folgende textlichen Festsetzungen:

„Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Dabei sind die in Nr. 7.4 genannten Mindestqualitäten zu verwenden“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.1).

„Die festgesetzten Baumpflanzungen können mit Rücksicht auf Grundstückszufahrten um bis zu 3 m variabel vorgenommen werden. Die Anzahl der Bäume je Grundstück und die Zuordnung zur Straße sind dabei einzuhalten“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.2).

„Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes mit geeignetem Substrat bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen. Standorte für Leuchten, Verkehrs- und Werbeschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.3).

„Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Artenspektren und Mindestqualitäten zu verwenden

Pflanzliste:

Acer spec.	Ahorn-Arten
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia spec.	Linden-Arten

Bäume:

standortgerechte, mittelkronige Laubbaumarten

Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang

Nachpflanzungen auf Knicks:

standortgerechte, heimische Arten des regionaltypischen Knickartenspektrums

Baumarten: Heister, 2x verpflanzt, 125/150 cm

Straucharten: Sträucher, 2x verpflanzt, 60/100 cm

Flächige Anpflanzungen sind 2-reihig mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro 1,5 qm vorzunehmen“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.4).

Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt

Die grünplanerischen Maßnahmen, die die Minimierung von Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt (Verlust von Boden als Lebensraum, Verringerung der Grundwasserneubildung, Erhöhung des Oberflächenabflusses) zum Ziel haben, betreffen üblicherweise Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelungsrate.

Angesichts der bereits weitgehenden (tatsächlich oder bisher zulässigen) baulichen Ausnutzung, der Nutzungsart und der mit der Planänderung bezweckten Erhöhung der GRZ bestehen kaum Ansätze für eine Minimierung. Auch für die Planstraße kommen nutzungsbedingt keine weniger versiegelnden Materialien in Betracht.

Allerdings ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen. Dies betrifft insbesondere das noch nicht bebaute Areal im Südosten des Plangebietes und ist Voraussetzung für die Maßgabe, die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch zu gestalten.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind ausgeschlossen. Hierdurch sollen die Standortbedingungen für die Vegetation, d.h. den Baum- und Knickbestand, nachhaltig gesichert werden.

Um den Schutz von Boden und Wasserhaushalt gewährleisten zu können wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind unzulässig“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Hinsichtlich der Maßnahmenflächen zugunsten Natur und Landschaft werden die Grundzüge der Ursprungsplanung beibehalten. Die Knickbestände werden beidseitig von Knickschutzstreifen umgeben die in öffentlichem Eigentum verbleiben, die Baugrenzen der angrenzenden gewerblichen Bauflächen halten einen entsprechenden Abstand.

Während der Bauzeit sind die Knicks und Knickschutzstreifen (KSS) durch geeignete Schutzmaßnahmen gegen die Lagerung von Baustoffen, Bodenverdichtung sowie Schäden im Wurzel- und Kronenbereich etc. zu sichern (vgl. auch DIN 18920). Somit sind die Knicks und die vorgelagerten Knickschutzstreifen im Bereich der Neubauf Flächen und der Planstraße mit

Erschließungsbeginn mit Koppelzäunen dauerhaft zu sichern und von jeglichem Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb freizuhalten. Innerhalb der Maßnahmenflächen sind das Relief und der Boden zu erhalten. Höhenveränderungen, Bodenverdichtungen und –versiegelungen, Erschließungs- und Nebenanlagen sind hier nicht zulässig. Notwendige Einfriedungen zu den Gewerbegrundstücken sind innerhalb der Knicks und Knickschutzstreifen, welche in den bezeichneten Bereichen ja ohnehin öffentlich und somit nicht Bestandteil der privaten Flächen sind, ausgeschlossen.

Zum Erhalt der Knicks wird deren fachgerechte Pflege erforderlich. Die Knicks sind alle 10 - 15 Jahre auf den Stock zu setzen; dabei sind die gekennzeichneten Überhälter zu erhalten. Ein Knicken in kürzeren Abständen als 10 Jahre darf jedoch nicht erfolgen. Unter Berücksichtigung des allgemeinen Artenschutzes sind die jährlichen Verbotsfristen vom 1. März bis 30. September (vgl. § 39 BNatSchG) auch bei der Pflege zu berücksichtigen. Allerdings soll der Knick in Benachbarung zur Planstraße nicht vor oder während der Erschließungsmaßnahme auf den Stock gesetzt werden, da erstens während der flächigen Eingriffe der Knick als Rückzugsraum für die Tierwelt benötigt werden, zweitens die landschaftliche Kulisse und Gliederung erhalten werden muss und drittens ausgewachsene Knicks während der Bauzeit mehr „Respekt“ erfahren als auf den Stock gesetzte Knicks.

Die öffentlichen Knickschutzstreifen sind als Wildkrautsäume zu entwickeln, d.h. (sofern die Flächen nicht bereits bewachsen sind) mit einer arten- und krautreichen Wiesenmischung anzusäen und einmal jährlich im Hinblick auf Blüh- und Samenzeitpunkte erst in der zweiten Jahreshälfte zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Mineraldünger ist nicht zulässig. So entstehen vielfältige Saumzonen in Ergänzung zu den Habitatstrukturen der Knicks, die zugleich die Beeinträchtigungen der Knicks durch ihre Lage im Gewerbegebiet kompensieren.

Die Maßnahmenflächen werden überwiegend in unveränderter Breite gegenüber dem Ursprungsplan festgesetzt. Lediglich im Bereich der Planstraße ist die Breite des angrenzenden Knickschutzstreifens um ca. 7 m auf 8-9 m zugunsten eines geradlinigen Straßenverlaufs reduziert. Der für die Verkehrsfläche zugelassene Abstand bemisst sich an den Kronenausmaßen der Überhälter (zzgl. 1,5 m). Der Schutz des Knicks ist damit ausreichend gewährleistet. Die frühzeitige Auszäunung des Knickschutzstreifens erscheint hier besonders dringlich, um einer Inanspruchnahme der Schutzflächen während des Straßenbaus sowie nachfolgend als Parkstreifen vorzubeugen.

Auf den Flurstücken 23/327, 23/384 und 66, auf denen die gewerbliche Nutzung um etwa 11-14 m über die ursprüngliche Bauflächenbegrenzung an den Knick am Ostrand herangerückt ist, sind die beanspruchten Maßnahmenflächen rückzubauen, fachgerecht zu rekultivieren, d.h. mit Oberboden anzudecken und mit einer Wiesenansaat zu begrünen, auszuzäunen und als Knickschutzstreifen zu entwickeln.

Die ca. 50 m breite Maßnahmenfläche am Südrand des Gewerbegebietes ist mit Ausnahme der Trasse für die Planstraße und die beanspruchten Flächen für die Zuleitungen zum Umspannwerk der AKN ebenfalls im Grundsatz unverändert. Hier sind Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu ergreifen: regelmäßige Mahd der Ruderalfluren und Obstwiesen, um eine Verbuschung zu verhindern, Entnahme der zahlreichen Pappeln und der Pappelsämlinge in den höheren Gehölzbeständen, um gestufte Bestände zu erhalten und eine waldartige

Entwicklung zu unterbinden, Entnahme der Spätblühenden Traubenkirsche, um deren Ausbreitung einzudämmen. Dies liegt ohnehin in der Zuständigkeit der Stadt.

Um die oben genannten Ziele planungsrechtlich zu sichern werden folgende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Knickschutzstreifen und Maßnahmenflächen sind gegenüber den baulich genutzten Grundstücksflächen und geplanten Verkehrsflächen abzuzäunen und von jeglichem Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb freizuhalten“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.1).

„Die zu erhaltenden Knicks sind unter Erhaltung von Überhältern alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.2).

„Die Knickschutzstreifen sind als Wildkrautsäume zu entwickeln und einmal jährlich in der zweiten Jahreshälfte zu mähen; das Mähgut ist zu entfernen“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.3).

„Für festgesetzte Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.4).

„Vorhandene Lücken sind durch Nachpflanzung zu schließen“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.5).

„Für die Eingriffe des B-Plans Nr. 58, 3. Änd. ist planextern weiterer Ausgleich zu leisten. Den Eingriffen werden folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

Maßnahme A (für Knickverluste): Revitalisierung von Knicks durch Neubepflanzung auf 80 m Länge auf den Flurstücken 33/2 und 32/1, Flur 1, Gemarkung Heidkaten

Maßnahme B (für Bodenversiegelung und Verlust von Ruderalfluren und anteilige Gehölzverluste): Anlage von 5 m breiten Ackerrandstreifen auf 370 m Länge auf den Flurstücken 26/3, Flur 21 und 1/1, Flur 20, Gemarkung Moorkaten

Maßnahme C (für Gehölzverluste): Revitalisierung von Knicks durch Neubepflanzung auf 315 m Länge auf den Flurstücken 33/2 und 32/1, Flur 1, Gemarkung Heidkaten

Maßnahme D (für Baumpflanzungsdefizite): Anpflanzung von 25 Einzelbäumen im Flottmoorpark“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.6).

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Aus artenschutzrechtlicher Sicht werden folgende **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen** empfohlen:

Für die abschnittswise Gehölzentnahmen in der Maßnahmenfläche und die Beseitigung des Knickabschnitts für die Planstraße ist der ohnehin zum Brutvogelschutz gesetzlich vorgeschriebene Zeitraum (keine Entnahme vom 1. März bis 30. September, § 39 BNatSchG) zu beachten.

Dieser Zeitraum ist bis zum 31. November zu erweitern, um eine Tötung von potenziell anwesenden Haselmaus-Individuen zu vermeiden. Dabei erfolgt die Knick- und Gehölzbeseitigung zweistufig:

- Entnahme des Gehölzbewuchses unter Schonung der Bodenschichten im Winter zwischen dem 1.12. und dem 28.2.

Räumen und Eingriff in die Bodenstrukturen des Walls erst ab Ende April (außerhalb des Winterschlafes der Haselmäuse). Vor Fällung von Bäumen mit Stammdurchmessern über 30 cm sind diese auf Höhlungen und ggf. Fledermausbesatz zu untersuchen. Generell sollten diese Bäume nur zwischen dem 1.12. und 28.2. gefällt werden, da Tagesquartiere nicht ausgeschlossen werden können.

Die Baufeldräumung für die Planstraße und die Gewerbenutzung auf dem Flurstück 67 sollte außerhalb des Zeitraums von Anfang März bis Ende August und somit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Bodenbrütern der bodennahen Staudenfluren vorgenommen werden, um eine Tötung potenziell anwesender Brutvögel (Gelege und Jungvögel) zu vermeiden. Innerhalb der Verbotsfrist kann eine Räumung nur nach vorheriger Kontrolle durch einen Ornithologen auf Brutbesatz ggfs. in Verbindung mit Vergrämnungsmaßnahmen erfolgen.

Für die Beleuchtung der Planstraße und des Gewerbegrundstücks sind ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (<3.000 Kelvin) zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten, die Beleuchtung der Knick- und Gehölzbestände ist zu vermeiden. Diese Festsetzung ist insbesondere auf den Schutz der Fledermausfauna ausgerichtet.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungsmaßnahmen werden die artenschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten. Weitere **artenschutzbezogene Ausgleichsmaßnahmen** werden daher **nicht erforderlich**.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Für die Eingriffe des B-Plans Nr. 58, 3. Änd. ist planextern weiterer Ausgleich zu leisten. Den Eingriffen werden folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

Maßnahme A (für Knickverluste): Revitalisierung von Knicks durch Neubepflanzung auf 80 m Länge auf den Flurstücken 33/2 und 32/1, Flur 1, Gemarkung Heidkaten

Maßnahme B (für Bodenversiegelung und Verlust von Ruderalfluren und anteilige Gehölzverluste): Anlage von 5 m breiten Ackerrandstreifen auf 370 m Länge auf den Flurstücken 26/3, Flur 21 und 1/1, Flur 20, Gemarkung Moorkaten

Maßnahme C (für Gehölzverluste): Revitalisierung von Knicks durch Neubepflanzung auf 315 m Länge auf den Flurstücken 33/2 und 32/1, Flur 1, Gemarkung Heidkaten

Maßnahme D (für Baumpflanzungsdefizite): Anpflanzung von 25 Einzelbäumen im Flottmoorpark

Damit sind die Eingriffe des B-Plans 58, 3. Änd. der *Stadt Kaltenkirchen* im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vollständig ausgeglichen.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

In Bezug auf Werbeanlagen sind gestalterische Mindeststandards wie folgt festgesetzt:

„*Werbeanlagen mit himmelwärtsgerichtetem, stark leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und/oder bewegtem Licht sind unzulässig*“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5).

Dabei sollen die oben festgesetzten Standards zur Förderung eines positiven Ortsbildes und

zum Schutz der jeweiligen Nachbarschaft vor verunstaltenden baulichen Werbeanlagen Berücksichtigung finden. Da Werbeanlagen insbesondere das Interesse von potenziellen Kunden auf den zu bewerbenden Betrieb lenken sollen, wird mit ihnen häufig versucht, eine gewisse Fernwirkung zu erzeugen, was zur Folge hat, dass Werbeanlagen in Verbindung mit Licht genutzt werden. Um störende leuchtende Werbeanlagen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Werbeanlagen mit leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und/oder bewegtem Licht unzulässig sind. Gleichzeitig kann damit eine Beeinflussung der Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen werden, was der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zugute kommt.

4.6 Verkehrsflächen

Innerhalb des Änderungsbereichs des Bebauungsplans werden die Hans-Stockmar-Straße, Bunsenstraße, Carl-Zeiss-Straße und Kirchhoffstraße als öffentliche Straßenverkehrsflächen bestandskonform planungsrechtlich gesichert.

Um eine Anbindung der südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Flächen, die im Bestand noch zu Kisdorf gehören, zu gewährleisten und somit eine zukünftige verkehrliche Verbindung der geplanten gewerblichen Flächen zu ermöglichen, wird im Osten der Hans-Stockmar-Straße eine neue Straßenverkehrsfläche in Richtung Süden planungsrechtlich ausgewiesen.

4.7 Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird zwischen der Kirchhoffstraße und der Hans-Stockmar-Straße in Ost-West-Richtung verlaufend ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4). Dieses Leitungsrecht wird aus dem Bestandsbebauungsplan übernommen, um die an der Stelle vorhandenen Kanäle planungsrechtlich zu sichern und eine Überbauung zu verhindern.

Zusätzlich wird innerhalb der südlich verlaufenden Grünfläche ein Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, das dem Umspannwerk zugeordnet ist und somit ebenfalls zu Gunsten von Ver- und Entsorgungsträgern ausgewiesen wird.

4.8 Kampfmittel

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die jeweilige Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33 (Sachgebiet 331), Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

4.9 Immissionsschutz

Lärmimmissionen

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 „Überm Heerweg Süd“ wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die den entstehenden Gewerbelärm aus dem

Plangebiet, den Verkehrslärm durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr sowie die schützenswerten (Büro-)Nutzungen innerhalb des Plangebietes betrachtet.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, 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“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Gewerbelärm

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet wurde für den Änderungsbereich geprüft, ob der Planungsansatz für uneingeschränkte Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 von $L_w = 60/60$ dB(A) (tags/nachts) zulässig ist.

Für den Tageszeitraum ist festzustellen, dass mit dem Ansatz für uneingeschränkte Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 die jeweiligen Immissionsrichtwerte eingehalten werden, so dass eine Emissionsbeschränkung tags nicht erforderlich ist.

Im Nachtzeitraum wurden die maximalen zulässigen Emissionskontingente für die einzelnen Flächen ermittelt, mit denen die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastungen erfüllt werden. Dabei wurden die benachbarten gewerblich genutzten Flächen bei der Ermittlung der Emissionskontingente als Vorbelastungen berücksichtigt.

Um die in der Umgebung zum Plangebiet vorhandene Wohnnutzung vor Gewerbelärm zu schützen, wird folgende textliche Festsetzung zur Regelung von richtungsbezogenen Emissionskontingenten getroffen:

„Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung vor Gewerbelärm sind im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 der Stadt Kaltenkirchen im Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden richtungsbezogenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ (bezogen auf 1 m^2) nachts nicht überschreiten.

Gebiet k		Emissionskontingente $L_{EK,i,k,nachts}$ Wohngebiet Kaltenkirchen (Nordwest)	Emissionskontingente $L_{EK,i,k,nachts}$ Wohngebiet Kisdorf (Südost)
Teilfläche i		dB(A)	dB(A)
ek01	B-Plan 58, 1.Ä, H-S-Str 26	55	50
ek02	B-Plan 58, 1.Ä, H-S-Str 24	60	55
ek03	B-Plan 58, 1.Ä, H-S-Str	55	50
ek04	B-Plan 58, 1.Ä, H-S-Str	55	45
ek05	B-Plan 58, 1.Ä, H-S-Str 14-16	55	45
ek06	B-Plan 58, 1.Ä, H-S-Str 6-10	55	45
ek07	B-Plan 58, 1.Ä, H-S-Str 5	60	55
ek08	B-Plan 58, 1.Ä, C-Z-Str 4-12	55	50
ek09	B-Plan 58, 1.Ä, C-Z-Str 14-16	60	55
ek10	B-Plan 58, 1.Ä, C-Z-Str 18	55	50
ek11	B-Plan 58, 1.Ä, Kstr 1-5	55	50
ek12	B-Plan 58, 1.Ä, Kstr 7	55	50
ek13	B-Plan 58, 1.Ä, Kstr 9	55	50
ek14	B-Plan 58, 1.Ä, Kstr 11	55	50
ek15	B-Plan 58, 1.Ä, Kstr 13	55	50
ek16	B-Plan 58, 1.Ä, H-S-Str 1a	55	50
ek17	B-Plan 58, 1.Ä, H-S-Str 1	55	50
ek18	B-Plan 58, 1.Ä, Kstr 2	60	55

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt gemäß DIN 45691 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile gemäß DIN 45691 (Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze)“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.1).

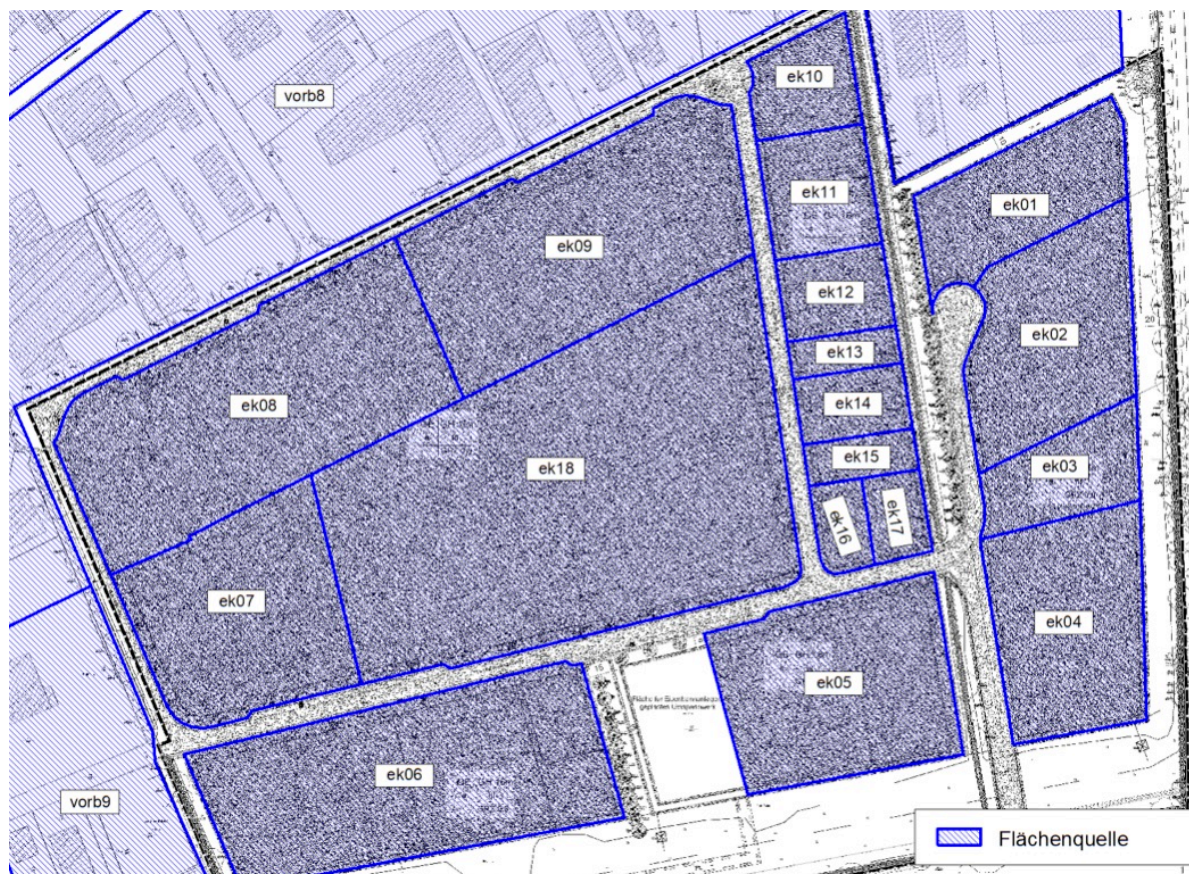


Abbildung 4: Darstellung kontingentierter Teilflächen (ohne Maßstab)

Insgesamt ist für den Nachtzeitraum festzustellen, dass unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Emissionsbeschränkungen die Immissionssituation an den umliegenden maßgebenden Immissionsorten teilweise verbessert oder zumindest nicht verändert wird.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Emissionskontingente ist die vorliegende Bauleitplanung mit dem Schutz der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung grundsätzlich verträglich.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen durch Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten sowie die AKN-Strecke Kaltenkirchen – Henstedt-Ulzburg berücksichtigt. Die Verkehrsbelastung der Grashofstraße und der Hamburger Straße wurde aus der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 74, 1. Änderung übernommen. Die AKN-Belastungen wurden vom Betreiber erfragt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte gemäß 16. BImSchV (2014) auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 und der Anlage 2 der 16. BImSchV (2014) für den Schienenverkehrslärm.

Für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr ist festzustellen, dass sich aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Zunahmen ergeben.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts sowie die Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts überall eingehalten.

Aufgrund der Einhaltung der Orientierungswerte und der Immissionsgrenzwerte sind aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) und wird entsprechend in der 3. Änderung festgesetzt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:

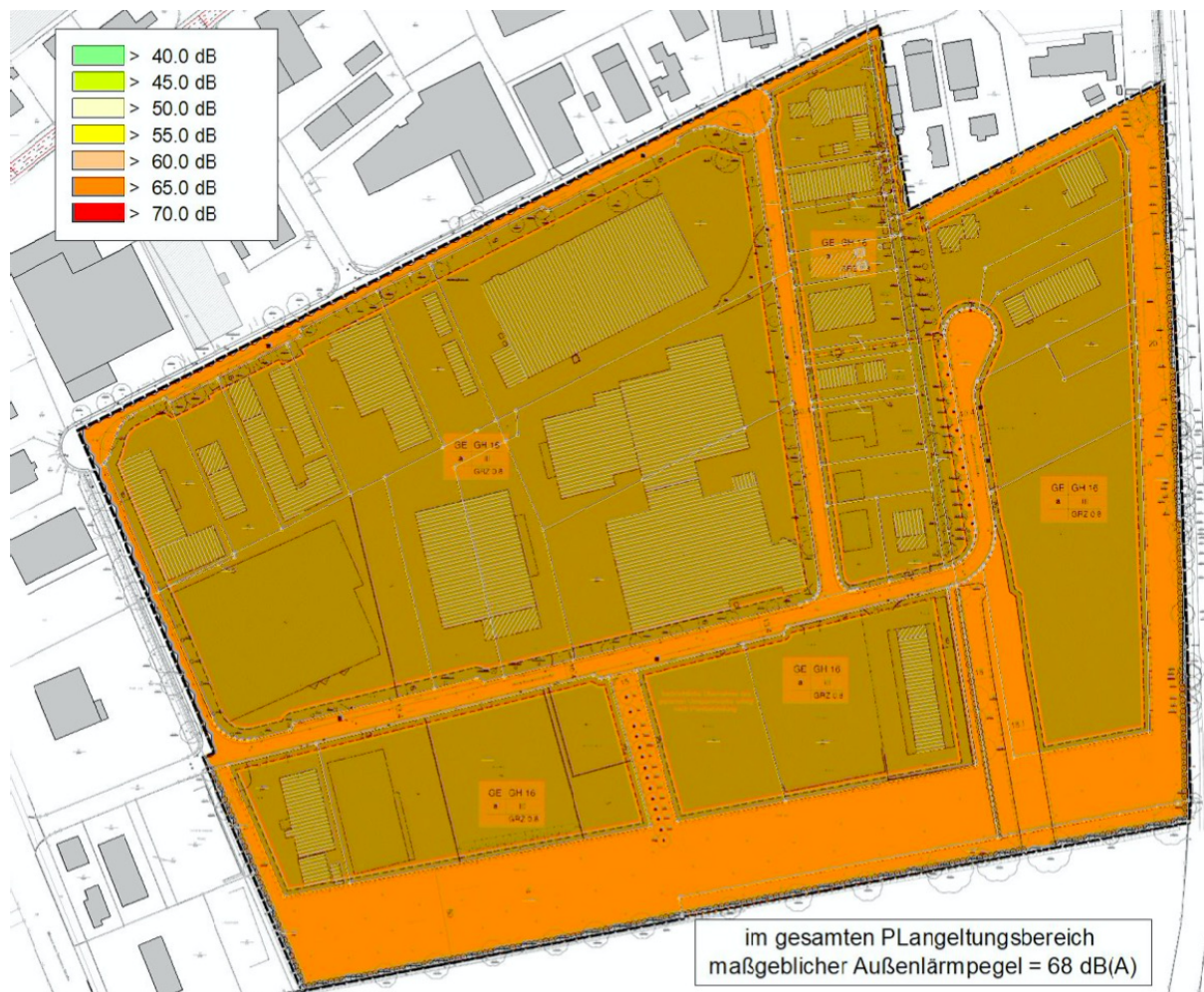


Abbildung 5: Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume (ohne Maßstab)

Ergänzend werden zum Schutz der Büro- sowie ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzungen folgende textliche Festsetzungen getroffen (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 6.2-6.4):

„Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung eines Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die Beurteilungspegel in der Nebenzeichnung "Maßgebliche Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume" festgesetzt. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die

Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.“

„Zum Schutz der Nachtruhe sind bei ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß DIN 4109 erfüllt werden.“

„Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.“

4.10 Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellte wasserwirtschaftliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass die Dimensionierung des Regenwasserkanalnetzes innerhalb des Plangebiets für die zukünftig befestigten Flächen ausreicht, wenn in einigen wenigen Haltungen von der zuständigen Dienststelle ein Einstau bis zum Rohrscheitel akzeptiert wird. Von einem Überstau bzw. einem Austreten von Wasser aus den Schächten im B-Plangebiet ist nach Aussagen des Gutachtens bei dem anzusetzenden Bemessungsregen von 114,7 l/s*ha und einer Versiegelung im Plangebiet von rund 90% nicht auszugehen. Jedoch ist aufgrund von übergeordneten Abhängigkeiten außerhalb des Plangebiets die Umsetzung von Maßnahmen zur hydraulischen Sanierung des Kanalnetzes notwendig, um die Entwässerung des Gebiets störungsfrei sicherstellen zu können.

In der Fortschreibung des Generalentwässerungsplans (GEP) „Schmutzwasser“ der Stadt Kaltenkirchen aus dem Jahr 2008 ist bereits dargestellt, dass außerhalb des Plangebiets des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 58 bereits im Bestand streckenweise hydraulische Überlastungen bestehen. Ein erhöhter Schmutzwasseranfall wird diese Situation weiter verstärken. Der Umfang der bereits im Bestand notwendigen hydraulischen Sanierung des Kanalnetzes würde sich dann weiter erhöhen.

Der Gutachter kommt dementsprechend zu dem Ergebnis, dass eine Beschränkung des Schmutzwasseranfalls bzw. eine Festlegung einer Regenwasser-Einleitmenge bei der Neuansiedelung von Betrieben notwendig ist. Da im Bebauungsplan ausschließlich flächenbezogene, die städtebauliche Ordnung sichernde planungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden können, ist dies nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

5. Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Versorgungsflächen

Zur frühzeitigen planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Flächen für Eisenbahnanlagen zur Realisierung eines Umspannwerkes für die AKN werden innerhalb des Geltungsbereichs entsprechende Flächenbedarfe vorgehalten. Die benötigten Flächen werden

planungsrechtlich als Versorgungsflächen nachrichtlich übernommen und innerhalb der südlich angrenzenden Grünfläche benötigte Leitungstrassen über Fahr- und Leitungsrechte planungsrechtlich gesichert.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

Für den Bebauungsplan 58, 3. Änd. „Über'm Heerweg Süd“ sind die Vorschriften des aktuellen Baugesetzbuchs (BauGB) anzuwenden, nach denen Bauleitpläne im Normalverfahren einer Umweltprüfung (UP) zu unterziehen sind, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a Absatz 1 BauGB in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist das Ergebnis der UP in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

6.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan 58, 3. Änd. soll die Zielsetzung des Ursprungsbebauungsplans, nämlich die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen planungsrechtlich festzusetzen, nicht geändert werden. Die 3. Änderung des Bebauungsplans hat zum Ziel, ansässigen Gewerbebetrieben durch die Änderung der geltenden Regelungen moderate Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, um sie an dem Standort halten zu können und um weiterhin attraktive Standorte für Gewerbetreibende im Stadtgebiet anbieten zu können. Mit Hilfe dieser planungsrechtlichen Maßnahmen soll das Gewerbegebiet an zeitgemäße betriebliche Anforderungen angepasst werden, ohne bestehende Betriebe in ihrer Zulässigkeit einzuschränken. Ferner sollen für die zukünftige Anbindung geplanter Gewerbeflächen südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 58 Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert werden.

6.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Es sind die gesetzlichen Grundlagen aus dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung sowie der Abfall- und Wassergesetzgebung zu berücksichtigen.

Im **Landschaftsplan** der *Stadt Kaltenkirchen* sind im Bestandsplan die auch heute noch geltenden Biotop- und Nutzungstypen dargestellt: die gewerblich genutzten bzw. gewidmeten Flächen des Gewerbegebietes, die randlichen und inneren Knicks und die Grünzone aus Grünland und Ruderalfluren im Süden. Im Zielplan ist wiederum die das Gewerbegebiet nach Süden begrenzende Grünzone dargestellt, welche zugleich auch die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde *Kisdorf* und damit auch die Siedlungsgrenze markiert.

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß BNatSchG besteht für das Plangebiet nicht. Gemeldete **europäische Schutzgebiete** liegen in sehr großer Entfernung zum Plangebiet und erfordern keine Berücksichtigung.

Nach **§ 30 BNatSchG** i.V.m. **§ 21 (1) LNatSchG** gesetzlich geschützte Biotope kommen mit den randlichen und inneren Knicks sowie dem Kleingewässer in Randlage vor.

Der überwiegende Teil des im Plangebiet vorhandenen Baumbestandes fällt unter die Schutzbestimmungen der **Baumschutzsatzung** der *Stadt Kaltenkirchen*.

Gemäß **§ 44 BNatSchG** sind die Vorschriften zum **Artenschutz** zu berücksichtigen. Im Zuge der Bauleitplanung ist zu prüfen und soweit möglich bereits durch Festsetzungen oder andere Regelungen sicherzustellen, dass die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten einer Umsetzung der zulässigen Vorhaben nicht im Weg stehen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung und Darstellung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Mensch einschl. menschliche Gesundheit und Erholung

Ausgangssituation

Für den Menschen können Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des Raumes von Bedeutung sein. Lärmeinwirkungen durch Straßenverkehrslärm gehen als Vorbelastungen von den Bestandsstraßen aus. Durch die vorhandenen Betriebe sind zusätzlich gewerbliche Lärmimmissionen vorhanden.

Für die **Erholung** in Natur und Landschaft sind die Flächen des Plangebietes nicht geeignet, da sie fast vollständig in gewerblicher Nutzung sind. Zu berücksichtigen ist allerdings der östlich des Plangebietes verlaufende Grünzug: innerhalb des Redders verläuft ein unbefestigter Wanderweg (mit erkennbarer Reitnutzung). Die Wegeverbindung führt vom *Kisdorfer Weg* im Norden zum *Kisdorf Feld* im Süden und erschließt die knickstrukturierte Kulturlandschaft für die Naherholung.

Auswirkungen

Für die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch liegt eine schalltechnische Untersuchung vor, die folgende Konflikte bearbeitet:

Es wurden der entstehende Gewerbelärm aus dem Plangebiet, der Verkehrslärm durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr sowie die schützenswerten (Büro-)Nutzungen innerhalb des Plangebietes betrachtet.

Gewerbelärm

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet wurde für den Änderungsbereich geprüft, ob der Planungsansatz für uneingeschränkte Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 von $L_w = 60/60$ dB(A) (tags/nachts) zulässig ist.

Für den Tageszeitraum ist festzustellen, dass mit dem Ansatz für uneingeschränkte Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 die jeweiligen Immissionsrichtwerte eingehalten werden, so dass eine Emissionsbeschränkung tags nicht erforderlich ist.

Im Nachtzeitraum wurden die maximalen zulässigen Emissionskontingente für die einzelnen Flächen ermittelt, mit denen die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastungen erfüllt werden. Dabei wurden die benachbarten gewerblich genutzten Flächen bei der Ermittlung der Emissionskontingente als Vorbelastungen berücksichtigt.

Insgesamt ist für den Nachtzeitraum festzustellen, dass unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Emissionsbeschränkungen die Immissionssituation an den umliegenden maßgebenden Immissionsorten teilweise verbessert oder zumindest nicht verändert wird. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Emissionskontingente ist die vorliegende Bauleitplanung mit dem Schutz der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung grundsätzlich verträglich.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen durch Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten sowie die AKN-Strecke Kaltenkirchen – Henstedt-Ulzburg berücksichtigt. Die Verkehrsbelastung der Grashofstraße und der Hamburger Straße wurde aus der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 74, 1. Änderung übernommen. Die AKN-Belastungen wurden vom Betreiber erfragt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte gemäß 16. BImSchV (2014) auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 und der Anlage 2 der 16. BImSchV (2014) für den Schienenverkehrslärm.

Für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr ist festzustellen, dass sich aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Zunahmen ergeben.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts sowie die Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts überall eingehalten.

Aufgrund der Einhaltung der Orientierungswerte und der Immissionsgrenzwerte sind aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) und wird entsprechend in der 3. Änderung festgesetzt.

Hinsichtlich der Bedeutung des Plangebiets für die menschliche Erholung ergeben sich keine Änderungen, da die randlichen Grünstrukturen nachhaltig gesichert werden und der eingegrünte Rand des Gewerbegebietes nicht überschritten wird.

Tier und Pflanzen, Arten und Lebensgemeinschaften

Ausgangssituation

Das Plangebiet wird wesentlich durch die gewerbliche Nutzung und die gliedernden und randlichen landschaftstypischen Knicks sowie die 50 m breite gehölzgeprägte Grünfläche am südlichen Siedlungsrand geprägt.

Als Lebensraum für Pflanzen und Tiere haben nur die (gesetzlich geschützten) Knicks und die Grünzone eine besondere Bedeutung. Aufgrund der hohen Nutzungsintensität und Überbauung sind die Gewerbeflächen arm an Vegetationsstrukturen und für den Naturschutz von geringer Bedeutung bzw. lebensfeindlich. Hier sind die nur die zumeist straßenzugewandten Baumbestände unterschiedlichen Alters von Bedeutung für Natur und Landschaft im Siedlungsraum.

Eine ca. 1,8 ha große Parzelle im Südosten des Plangebietes ist noch unbebaut und mit einer Ruderalflur bestanden, planungsrechtlich allerdings auch bereits als gewerbliche Baufläche festgesetzt.

Auch für die Tierwelt sind die Gehölzbestände und Knicks und die Baumbestände als Lebensraum nutzbar: Die Knickbestände bilden vielfältige Lebensräume für zahlreiche Artengruppen insbesondere der Vögel, Kleinsäuger, Insekten etc. Die noch unbebaute Parzelle stellt im Zusammenhang mit den Knicks ein Teilhabitat dar. Die innerörtlichen Gehölzbestände erfahren aufgrund der direkten Benachbarung zu den gewerblich genutzten Flächen und Straßen und der damit einhergehenden optischen und akustischen Störungen Einschränkungen in der Lebensraumeignung z.B. für Vögel.

Unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten hat das Plangebiet eine Relevanz für europäische Brutvogelarten, Fledermäuse und potenziell Haselmäuse.

Von den europäischen Brutvogelarten sind angesichts der innerörtlichen Lage, der Störungen aus den umgebenden gewerblichen Nutzungen und der vorkommenden Habitatstrukturen lediglich allgemein verbreitete und ungefährdete Gehölz- und Gebüschfreibrüter in den Knickbeständen und den Gehölz- und Gebüschbeständen im südlichen Grüngürtel zu erwarten.

Für Fledermäuse haben die randlichen Knicks sowie der Gehölzgürtel im Süden eine Bedeutung als mögliche Flugroute zwischen weiter entfernten Quartieren und Jagdgebieten. Von untergeordneter Bedeutung als Flugroute werden die innerhalb des Gewerbegebietes liegenden Knickabschnitte eingestuft. Als Jagdhabitat hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung. Auf den gewerblichen Flächen sind Quartiersstrukturen für Fledermäuse nicht bekannt und eher unwahrscheinlich. Hingegen ist in den Baumbeständen der Knicks eine Nutzung von Spalten, Rissen oder kleineren Höhlungen als Tagesquartier möglich. In den mächtigeren Altbaumbeständen könnte beim Vorhandensein entsprechender Höhlungen zudem ein Potential für Wochenstuben bzw. Winterquartiere bestehen.

Ein Vorkommen von Haselmäusen in den Knick- und flächigen Gehölzstrukturen ist potenziell möglich, ein Nachweis wurde bislang im Raum Kaltenkirchen noch nicht erbracht.

Auswirkungen

Mit der weitergehenden baulichen Ausnutzung der Gewerbeflächen werden vorgenutzte Flächen mit nur geringer Bedeutung für Pflanzen und Tiere beansprucht, welche entweder bereits baulich genutzt oder für eine Bebauung planungsrechtlich vorgesehen sind.

Mit Ausnahme des unvermeidbaren Durchbruchs durch den Knick für die Erschließung der südlich angrenzenden Flächen werden die bisher festgesetzten Knickbestände vollständig erhalten.

Aufgrund der unverändert festgesetzten Knickschutzstreifen und Maßnahmenflächen sind Knickbeeinträchtigungen nicht zu konstatieren.

In den das Gewerbegebiet im Süden umschließende Grüngürtel wird zum einen durch die o.g. Erschließungsstraße und zum anderen durch die Leitungszuführungen zu den Flächen für das Umspannwerk eingegriffen. Betroffen sind hier Laubgehölzbestände, Gebüsche und Ruderalfluren, welche Bestandteil bisher festgesetzter Maßnahmenflächen sind. Die Eingriffe durch das Umspannwerk werden allerdings nicht durch die Festsetzungen des B-Plans hervorgerufen, sondern sind Gegenstand eines eigenständigen Planverfahrens und werden nur nachrichtlich übernommen.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass durch die Vorhaben des B-Plans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten. Dies betrifft unter Voraussetzung spezifischer Vermeidungsmaßnahmen die Tötungsverbote, Störungsverbote, Verbote des Beschädigens und Zerstörens von Lebensstätten sowie die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang und wurde für die relevanten Brutvögel, Fledermausarten und die Haselmaus abgeprüft.

Boden, Fläche

Ausgangssituation

Auf dem größten Teil der Flächen des Plangebiets sind die Bodenfunktionen durch die Überbauungen und Versiegelungen erheblich eingeschränkt oder verloren gegangen. Lediglich auf den unbebauten Grundstücken sowie im Bereich der Knickstrukturen und Maßnahmenflächen kann von weitgehend ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen werden. Insgesamt liegen keine Böden mit besonderer Bedeutung oder Schutzansprüchen vor.

Auch die unbebauten (nicht von Grünstrukturen eingenommenen) Grundstücke sind bereits planungsrechtlich als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Auswirkungen

Die Erhöhung der GRZ führt nicht zu einer größeren versiegelten Fläche, da für die bisherige GRZ Überschreitungen bis zur Kappungsgrenze von 0,8 zulässig waren, welche nun mit der GRZ ohnehin erreicht ist.

Eine erstmalige bzw. weitergehende Versiegelung ist hingegen mit der geplanten Erschließungsstraße nach Süden im Bereich der bisherigen Maßnahmenflächen verbunden. Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen beschränken sich somit auf diese Flächen: hier werden das Bodenleben, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, der Gasaustausch und der Boden als Vegetationsstandort erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört. Empfindliche oder seltene

Böden werden auch hier nicht beansprucht, sondern nur solche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Mit Ausnahme der Flächen für die Planstraße nach Süden werden keine Flächen beansprucht, die über den bisherigen Rahmen des geltenden B-Plans hinausgehen.

Wasser

Ausgangssituation

Die Grundwasserneubildung ist auf den bindigen Böden eingeschränkt, da die Versickerungsleistung des anstehenden Bodens von Natur aus gering ist. Die erheblichen Versiegelungsraten des Gewerbegebietes sowie Einleitungen aus weiteren Baugebieten haben den Oberflächenabfluss zu Lasten des Grundwassers verstärkt und infolgedessen bereits zu Überlastungen der *Ohlau* als Vorfluter geführt.

Der Tümpel in der Nord-Ost-Ecke des Plangebiets erfüllt keine hydraulischen Funktionen, obwohl er über einen Graben mit dem Knickseitengraben verbunden ist.

Auswirkungen

Im Vergleich der bisher zulässigen Versiegelung mit der zukünftig höheren GRZ führt die tatsächlich erreichte Überbauung nicht zu relevanten Eingriffen in den Wasserhaushalt infolge von Erhöhungen des Oberflächenabflusses. Die Oberflächenentwässerung ist aber unverändert angespannt und erfordert technische Maßnahmen insbesondere außerhalb des Plangebietes.

Klima, Luft

Ausgangssituation

Die klimatische Situation ist im Gewerbegebiet durch die hohen Versiegelungsraten bestimmt, wodurch das Gebiet zu den sog. Wirkungsräumen zählt. Aufgrund der Siedlungsrandlage mit Anschluss an die ausgleichend wirkende unbesiedelte Landschaft und der randlichen Gehölzstrukturen sind die Belastungen des Klimas jedoch räumlich begrenzt.

Belastungen der Luft ergeben sich aus den verkehrlichen Emissionen und den gewerbegebietstypischen Immissionen. Stark emittierende Betriebe sind im Gewerbegebiet nicht zugelassen.

Auswirkungen

Angesichts des Erhalts der gliedernden und rahmengebenden Grünstrukturen sind infolge der höheren baulichen Ausnutzungen und ermöglichten Versiegelungen keine relevanten Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

Die zusätzlichen nutzungsbedingten und verkehrlichen Emissionen haben für die Belastung der Luft ebenfalls nur eine geringe Relevanz.

Orts- und Landschaftsbild

Ausgangssituation

Die Einbindung des Gewerbegebietes in die unbesiedelte Landschaft stellt sich derzeit zufriedenstellend dar: Sowohl die gehölzbestimmte Grünzone im Süden als auch der überhälterreiche Redder am Ostrand bilden einen guten Übergang in die offene Kulturlandschaft und wahren damit das Landschaftsbild. Das Ortsbild ist durch die abschnittsweise erfolgten Baumpflanzungen auf den straßenzugewandten Flächen der Gewerbegrundstücke in einem Mindestmaß begrünt.

Auswirkungen

Durch die Erhöhung der baulichen Ausnutzung der Gewerbegrundstücke und der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind keine erheblichen Auswirkungen für das Landschaftsbild absehbar, zumal die rahmengebenden und gliedernden Grünstrukturen unverändert erhalten werden.

Infolge der Erschließungsstraße nach Süden wird allerdings die das Gewerbegebiet einbindende Gehölzkulisse eingegriffen. Die maßgebliche Einbindung nach Süden bleibt jedoch erhalten. Die weitergehenden Veränderungen des Siedlungsrandes im Zuge der Gewerbebeerweiterung sind nicht Gegenstand dieses B-Plans, sondern einer zukünftigen Bauleitplanung.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Ausgangssituation

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Auswirkungen

Es ist mit keinen Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern zu rechnen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungskomplexe mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

6.2.2 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, so dass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung werden durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Planebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen, von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

6.2.3 Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen

Prüfung anderweitiger Standort- und Projektalternativen

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 bereitet keine Neuversiegelung von Flächen vor, sondern hat das Ziel, das bereits bestehende Gewerbegebiet zu stärken, und durch eine verträgliche Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen einer Inanspruchnahme weiterer, bislang ungenutzter (Grün-)Flächen entgegenzuwirken. Standortalternativen, die mit geringeren Eingriffen verbunden wären, bestehen demnach nicht.

Die verkehrliche Anbindung nach Süden durch die neu geplante Straßenverkehrsfläche wurde in Planungsalternativen überprüft. Aufgrund des im Bestand bereits fast vollständig bebauten Gebiets blieb einzig die gewählte Trasse für eine Verbindungsstraße, ohne dass erheblicher Baumbestand entfernt werden müsste. Eine Anbindung der südlich geplanten Gewerbeflächen über die Bestandsstraßen (insbesondere Werner-von-Siemens-Straße) wurde aufgrund der entstehenden Lärmimmissionen auf die vorhandenen Wohnnutzungen sowie die längeren Fahrtwege verworfen.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin im Rahmen der bisherigen Festsetzungen genutzt und entwickelt werden. Die Möglichkeit einer Anbindung nach Süden bestünde nicht. Dementsprechend würden die Ausprägungen der umweltbezogenen Schutzgüter unverändert bleiben.

Zu Veränderungen käme es nur durch das geplante Umspannwerk, welches auf der Grundlage des eigenständigen Planfeststellungsverfahrens die Grünzone im Süden auf einer Teilfläche beanspruchen wird.

6.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen

Entsprechend der Vorschriften des § 15 BNatSchG in Verbindung mit den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu ersetzen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Umweltauswirkungen werden durch folgende Maßnahmen vermieden oder minimiert:

- Lärmschutzmaßnahmen durch die Festsetzung von Emissionskontingenten, maßgeblichen Außenlärmpegeln sowie ergänzenden textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz.
- Den randlichen und innenliegenden Knicks werden unverändert Knickschutzstreifen auf öffentlichem Grund vorgelagert.
- Das geschützte Kleingewässer wird durch seine Einbindung in die umgebende Maßnahmenfläche gesichert.
- Auf den Gewerbegrundstücken wird dem Altbaumbestand und den plangemäß durchgeführten Baumpflanzungen Rechnung getragen, indem die Baugrenzen straßenseitig spezifisch festgesetzt werden. In weiteren Straßenabschnitten werden unter Zurücknahme der überbaubaren Flächen Anpflanzungen von Bäumen in den Vorgartenbereichen festgesetzt.
- Für unvermeidbare Gehölzbeseitigungen und Baufeldräumungen werden spezifische Verbotsfristen formuliert, um die artenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

Ausgleichsmaßnahmen

Aus der Bilanzierung der bisher zulässigen und der geänderten Planung ergibt sich, dass für die Schutzgüter Boden und Arten und Lebensgemeinschaften für unvermeidbare Verluste ein Ausgleichsbedarf verbleibt, der innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann:

Schutzgut Boden

748 qm

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

1.980 qm naturnahe Fläche, 40 lfm Knickneuanlage und 25 Baumpflanzungen

Die Kompensation des errechneten Ausgleichsdefizits erfolgt planextern durch Bepflanzung bestehender devastierter Knicks, die Anlage von Ackerrandstreifen entlang vorhandener Knicks und die Anpflanzung von Bäumen im städtischen Flottmoorpark.

Entsprechende Zuordnungsfestsetzungen werden in den B-Plan aufgenommen.

Damit sind die Eingriffe des B-Plans 58, 3. Änd. der Stadt Kaltenkirchen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vollständig ausgeglichen.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die wichtigsten Merkmale der im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Fachgutachten beschrieben. Sie entsprechen dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden. Die für die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlichen Erkenntnisse liegen vor, soweit sie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans in angemessener Weise verlangt werden können.

Folgende Fachgutachten liegen vor:

- Bestandsplan Biotoptypen vom Juli 2018 erstellt durch das Büro Landschaftsplanung JACOB I FICHTNER, Norderstedt
- Grünordnerischer Fachbeitrag zum B-Plan 58, 3. Änderung „Überm Heerweg Süd“ vom Oktober 2019 erstellt durch das Büro Landschaftsplanung JACOB I FICHTNER, Norderstedt
- Grünordnerischer Entwurfsplan zum B-Plan 58, 3. Änderung „Überm Heerweg Süd“ vom Oktober 2019 erstellt durch das Büro Landschaftsplanung JACOB I FICHTNER, Norderstedt
- Fachtechnischer Beitrag Wasserwirtschaft vom Januar 2019 erstellt durch das Büro Ingenieurgesellschaft Steinburg, Kaltenkirchen
- Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 „Überm Heerweg Süd“ vom Januar 2019 erstellt durch das Büro Lairm Consult, Bargteheide

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

6.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen, da aus der Sicht der getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen nicht davon auszugehen ist, dass sich die Auswirkungen nach Realisierung des Vorhabens anders darstellen oder unvorhergesehene Auswirkungen für einzelne Schutzgüter eintreten.

6.3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Bebauungsplan ermöglicht es, ansässigen Gewerbebetrieben durch die Änderung der geltenden Regelungen moderate Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, um sie an dem Standort halten zu können und um weiterhin attraktive Standorte für Gewerbetreibende im Stadtgebiet anbieten zu können. Mit Hilfe dieser planungsrechtlichen Maßnahmen soll das Gewerbegebiet an zeitgemäße betriebliche Anforderungen angepasst werden, ohne bestehende Betriebe in ihrer Zulässigkeit einzuschränken. Ferner sollen für die zukünftige Anbindung geplanter Gewerbeflächen südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 58 Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Auf der Grundlage vertiefender Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch (Lärm), Wasser, Pflanzen und Tiere wurde eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und -bewertung aller Umweltschutzgüter vorgenommen; es wurden die vorhabenspezifischen Auswirkungen auf die Umweltgüter ermittelt und bewertet.

Der Schwerpunkt der Auswirkungen liegt demnach auf den Lärmauswirkungen.

Hingegen sind die durch die Planänderung bedingten Folgen für den Boden- und Wasserhaushalt aufgrund der bestehenden und bereits zulässigen Nutzungen nur gering. Auch für die Lebensraumstrukturen für Arten und Lebensgemeinschaften kommt es nur zu vergleichsweise geringen Eingriffen, da die Knicks und ihre Schutzstreifen sowie die Grünzone am Südrand weitgehend unverändert festgesetzt werden. Lediglich durch die zusätzlich ermöglichte Planstraße nach Süden werden Flächen für den Naturschutz in Anspruch genommen. Hingegen sind die Verluste durch die Flächen für das Umspannwerke nicht als Eingriffsfolge des B-Plans zu werten, da es sich um eine nachrichtliche Übernahme aus einem eigenständigen Verfahren handelt.

Den Lärmemissionen wird durch die Festsetzung von Emissionskontingenten, maßgeblichen Außenlärmpegeln sowie ergänzenden textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz begegnet.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht können mithilfe von spezifischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die nicht im Plangebiet nachweisbaren Kompensationsmaßnahmen für Bodenversiegelungen, Verluste von Knickabschnitten und Gehölzbeständen sowie die nicht vollziehbaren Baumpflanzungen werden durch entsprechende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes nachgewiesen.

Die geprüften Planungsalternativen betreffen insbesondere die verkehrliche Anbindung nach Süden und die Maßnahmen zum Lärmschutz.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

8. Änderung bestehender Bebauungspläne

Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 58 „Überm Heerweg Süd“ mit seiner 1. und 2. Änderung durch die 3. Änderung ergänzt und in Teilen durch neue Festsetzungen außer Kraft gesetzt.

9. Flächen- und Kostenangaben, Billigung

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist rund 20,7 ha groß. Davon entfallen auf Gewerbegebiete etwa 15,1 ha, Öffentliche Grünflächen etwa 4,0 ha und Straßenverkehrsflächen etwa 1,6 ha.

9.2 Kostenangaben

Durch die in der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt Kaltenkirchen Kosten für die Herstellung und den Unterhalt der öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen sowie der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

9.3 Billigung

Diese Begründung wurde durch die Stadtvertretung in der Sitzung am 26.10.2020 durch Beschluss gebilligt.

Kaltenkirchen, den

01.03.2021




.....
Hanno Krause
(Bürgermeister)