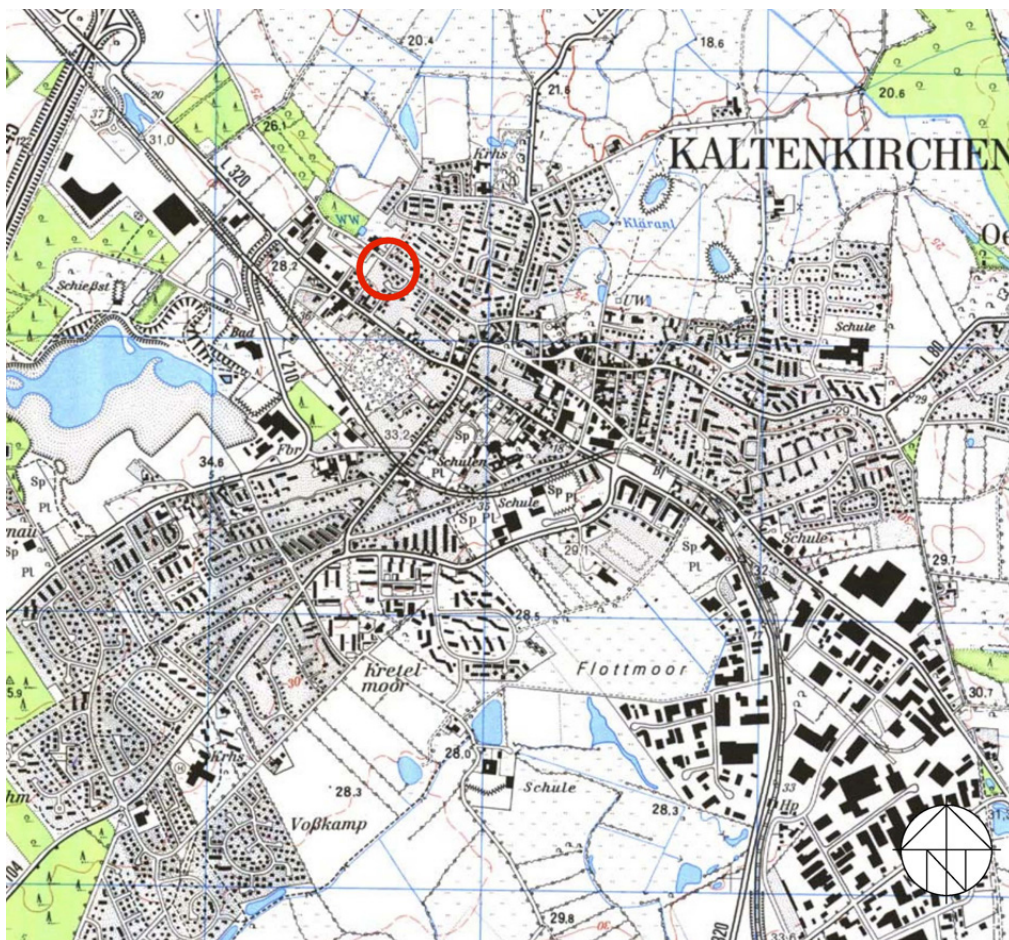


# BEGRÜNDUNG

---

## Bebauungsplan Nr. 59 „Gross Teinsiek“ 3. Änderung der Stadt Kaltenkirchen

für das Gebiet:  
westlich und südlich der Strasse Am Wasserwerk,  
Teilbereiche 1 und 2



Endgültige Planfassung  
15.12.2009

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Baum • Schwormstedte GbR  
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
1.1. Rechtsgrundlagen .....	2
1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	2
1.3. Plangeltungsbereich .....	2
<b>2. Anlass und Ziele .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Übergeordnete Planungsgrundlagen.....</b>	<b>3</b>
3.1. Landes- und Regionalplanung.....	3
3.2. Flächennutzungsplan.....	4
<b>4. Lage und Bestand des Gebietes .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Bebauung .....</b>	<b>4</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung .....	4
5.2. Maß der baulichen Nutzung .....	4
5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	5
<b>6. Grünordnung und Artenschutz .....</b>	<b>5</b>
<b>7. Verkehr .....</b>	<b>7</b>
7.1. Äußere Erschließung .....	7
7.2. Innere Erschließung.....	7
7.3. Ruhender Verkehr .....	7
<b>8. Bodenordnung .....</b>	<b>7</b>
<b>9. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>7</b>
<b>10. Kosten.....</b>	<b>8</b>

# 1. Grundlagen

## 1.1. Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 16.12.2008 beschlossen, die 3. Änderung des am 19.08.2000 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes Nr. 59 „Groß Teinsiek“ aufzustellen.

Das Aufstellungsverfahren der Bebauungsplanänderung wird auf der Grundlage der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Novellierung des Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Angewandt wird der mit der Novellierung neu eingeführte § 13a BauGB, der für so genannte Innenentwicklungs-Bebauungspläne die Möglichkeit zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren vorsieht. Die Bebauungsplanänderung erfüllt die hierfür in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen.<sup>1</sup> Damit finden für dieses Aufstellungsverfahren folgende Vereinfachungen Anwendung:

- Verzicht auf die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB
- Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB
- Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie des Umweltberichtes nach § 2a BauGB
- Verzicht auf eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanz<sup>2</sup>

Der Bebauungsplanänderung liegen des Weiteren zugrunde:

- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK).

## 1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

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

## 1.3. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von rund 0,25 ha. Der Geltungsbereich teilt sich in die Teilbereiche WA1 und WA2.

---

<sup>1</sup> Durch den Bebauungsplan wird eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

<sup>2</sup> Trotzdem werden Aussagen zum Artenschutz erforderlich, vgl. Kapitel 6.

## 2. Anlass und Ziele

Die Geltungsbereiche der 3. Änderung westlich und südlich der Straße am Wasserkwerk sind gemäß Ursprungsplan als allgemeine Wohngebiete festgesetzt, in denen eine Bebauung ausschließlich durch Hausgruppen (Reihenhäuser) vorgesehen ist. Die aktuelle Wohnungsmarktsituation hat gezeigt, dass an diesem Standort eine Reihenhausbebauung marktwirtschaftlich nicht realisierbar ist.

Durch die 3. B-Planänderung und die zusätzliche Möglichkeit auch Einzel- und Doppelhäuser auf den bislang noch unbebauten Flächen errichten zu können, ergibt sich für die Stadt Kaltenkirchen die Möglichkeit, den Bebauungsplan an die aktuelle Nachfragesituation bezüglich Grundstücksgrößen und Bauweisen anzupassen. Dabei sollen die Grundzüge der Grünordnung sowie die sonstigen grundstücksbezogenen Festsetzungen beibehalten werden. Insofern wird an dieser Stelle ausdrücklich zur Begründung der unveränderten Festsetzungen auf die Begründung des Ursprungsplanes verwiesen.

Ziel ist es, ausreichend Flexibilität für eine Veränderung der Grundstücksgrenzen sowie der Anordnung der Gebäude zu ermöglichen.

## 3. Übergeordnete Planungsgrundlagen

### 3.1. Landes- und Regionalplanung

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

Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden (Fortbeschreibung 1998 des **Regionalplans** für den Planungsraum I).

Der Entwurf des **Landesentwicklungsplanes** 2009 weist Kaltenkirchen als Mittelzentrum und äußeren Siedlungsschwerpunkt auf der Achse Hamburg – Norderstedt – Kaltenkirchen im vorgenannten Ordnungsraum Hamburg aus. Die zentralen Orte sollen weiterhin als leistungsfähige Standorte gestärkt werden. Infrastruktureinrichtungen und die Wohnungsbauentwicklung sind dort zu konzentrieren. Hinsichtlich der Wohnungsbauentwicklung sollen zentrale Orte eine vorausschauende Flächenvorsorge betreiben.

In den letzten Jahren hat es eine starke Gesamtentwicklung gegeben. Es besteht weiterhin eine rege Nachfrage nach Wohnungen und Arbeitsplätzen mit entsprechenden Anforderungen an die kommunale Infrastruktur.

Die 3. Änderung trägt im Sinne der Innenentwicklung zu dieser Entwicklung bei, indem entsprechend der aktuellen Wohnungsmarktsituation und -nachfrage Wohnraum geschaffen und so brachliegende Flächen aktiviert werden können.

### 3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen wurde im Jahre 1999 rechtswirksam. Für den Geltungsbereich der 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 stellt der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dar. Im Rahmen der am 10.08.2000 wirksam gewordenen 3. Änderung des F-Planes (Beschluss am 20.06.2000 in der Stadtvertretung) ist inzwischen die Änderung in eine Wohnbaufläche erfolgt.

Die Festsetzungen der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 entwickeln sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

### 4. Lage und Bestand des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsausgang des Stadtgebietes von Kaltenkirchen, nördlich der Kieler Straße (L320) sowie westlich und südlich der Straße Am Wasserwerk. Die Kaltenkirchener Innenstadt ist rund 1,5 km entfernt.

In südlicher und nord-westlicher Nachbarschaft befinden sich entlang der Kieler Straße und Kamper Weg gewerbliche Nutzungen. Nördlich grenzt ein Waldgebiet an. Süd-östlich der Geltungsbereiche befindet sich Wohnbebauung. Sie besteht aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

Das Plangebiet selbst ist eine ebene Brachfläche, auf der sich rasenartige Grasflächen ohne Besonderheiten angesiedelt haben. Am nördlichen und westlichen Rand des nördlichen Teilbereichs befindet sich ein artenreicher landschaftsprägender Knick mit Überhängen.

### 5. Bebauung

#### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Ursprungsplan Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die im Text Teil B ausgeschlossenen Nutzungen (gemäß § 4 (3) BauNVO) von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben sowie Tankstellen für die allgemeinen Wohngebiete sind nicht mit der angestrebten Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar.

<b>Flächenbilanz</b>	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet WA1	0,12
Allgemeines Wohngebiet WA1	0,13
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,25</b>

#### 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossigkeit, die Traufhöhe und die Bauweise bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Die in den Baufeldern festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht der Festsetzung im Ursprungsplan und ist gemäß BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Ober-

grenze. Dadurch wird die Stadt dem Ziel eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden gerecht.

Die Festsetzungen der Zweigeschossigkeit als Höchstmaß und der Traufhöhe von 7,0 m entsprechen denen des Ursprungsplanes. Ein Einfügen der geplanten Wohnhäuser in das Ort- und Landschaftsbild wird somit gewährleistet.

### 5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Dies entspricht der angestrebten flexibleren Bebauungsstruktur. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde unter Berücksichtigung der zu erhaltenen Bäume als großes grundstücksübergreifendes **Baufenster** festgesetzt, um so ausreichend Flexibilität für eine Veränderung der Grundstücksgrenzen sowie der Anordnung der Gebäude zu lassen.

## 6. Grünordnung und Artenschutz

Die Grünraumstruktur des Bebauungsgebietes „Gross-Teinsiek“ ergibt sich aus dem Zusammenwirken des privaten Grüns der Hausgärten und dem umgebenden öffentlichen Grün in Form des weitestgehend zu erhaltenden Knicks. Die den Geltungsbereichen der 3. Änderung betreffenden grünplanerischen Vorgaben, insbesondere den Erhalt des Knicks mit Überhältern behalten weiter ihre Gültigkeit.

Pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche soll jeweils ein Laubbaum auf dem Grundstück sowie Hecken als Abgrenzung gepflanzt werden. Diese übernehmen gestalterische und ökologische Funktionen wie klimatische Wirkungen und Lebensraumfunktionen zu nennen.

Zum Erhalt der ortsbildprägenden Grünstruktur mit Knicks und Überhältern, sind die Gehölze bei Abgang entsprechend Textlicher Festsetzung 5.1 mit entsprechender Pflanzqualität zu ersetzen.

In Teilen des Plangebietes bilden historische **Knicks** die Grenzbefestigungen. Diese werden, als nach LNatSchG geschützte Biotope nachrichtlich übernommen und durch ein festgesetzten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (gem. § 9 (1) 11 BauGB) vollständig erhalten.

### Artenschutz

Ein Bebauungsplan darf, obwohl er selbst formal nicht gegen die Artenschutzbestimmungen des § 42 BNatSchG verstoßen kann, nur Festsetzungen enthalten, die bei ihrer Ausführung entweder nicht gegen Artenschutzrecht verstoßen oder die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 43 BNatSchG erfüllen.

Gemäß § 42 (5) BNatSchG gelten für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Absatz 2 Satz 1 die o.g. Zugriffsverbote nach folgender Maßgabe:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr.1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin er-

füllt wird.

- Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die o.g. Sätze entsprechend.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsgebote nicht vor.

Für das Plangebiet beschränkt sich die artenschutzrechtliche Betrachtung somit auf die europäischen Vogelarten sowie auf Arten des Anhang IV der FFH-RL.

- **Arten des Anhang IV der FFH-RL**

Fledermaus-Quartiere (Winterquartiere, Wochenstuben, Tagesverstecke) sind im Geltungsbereich aufgrund der Art der vorhandenen Gehölze nicht zu erwarten.

Weitere Säugetierarten des Anhang IV FFH-RL (Fischotter, Biber, Europäischer Nerz, Hasel- und Birkenmaus) sind auf Habitate angewiesen, die im Geltungsbereich und seinem direkten Umfeld nicht ausgebildet sind.

Vorkommen der Amphibienarten können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Habitate vorhanden sind.

Weitere Tierarten des Anhangs IV FFH-RL der Artengruppen Fische, Käfer, Libellen, Schmetterlinge, Spinnentiere, Krebse und Muscheln sowie Pflanzenarten sind ebenfalls nicht zu erwarten.

- **Europäische Vogelarten (streng geschützte und besonders geschützte Vogelarten)**

Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie oder der Kategorie 0-3 und R der Roten Liste Schleswig-Holsteins werden im Geltungsbereich aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur nicht erwartet. Weiterhin sind ungefährdete Brutvogelarten mit besonderen Lebensraumansprüchen (Höhlen- und Nischenbrüter, siehe obige Ausführungen zu Fledermausquartieren) oder Bodenbrüter (aufgrund der geringen räumlichen Dimension sowie der Vorbelastung durch anthropogene Störungen aus den Randbereichen (unmittelbar benachbarte Wohnnutzung) im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist lediglich mit dem Vorkommen ungefährdeter Brutvogelarten ohne besondere Lebensraumansprüche (Gehölzbrüter/Freibrüter, z.B. Amsel) zu rechnen.

Mit der Planänderung wird lediglich die Bauweise der zulässigen Gebäude planungsrechtlich planungsrechtlich vorbereitet. Die vorhandenen Knicks bleiben erhalten, auch wenn der anthropogene Einfluss durch die zusätzlichen Wohneinheiten steigt. Dies wäre jedoch auch bei Realisierung der Bebauung nach den alten Festsetzungen geschehen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG für Arten des Anhang IV FFH-RL kann ausgeschlossen werden, da diese Arten – wie oben dargelegt – im Geltungsbereich selbst nicht zu erwarten sind. In Verbindung mit den Bestimmungen des § 42 (5) BNatSchG ist damit davon auszugehen, dass Verbotstatbestände des § 42 (1) BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine Ausnahme nach § 43 (8) BNatSchG ist nicht erforderlich.

## **7. Verkehr**

### **7.1. Äußere Erschließung**

Das Gebiet ist über die den Kamper Weg und die Kieler Straße (L320) an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden.

### **7.2. Innere Erschließung**

Die Erschließung des Gebiets der 3. Änderung erfolgt über den befahrbaren Wohnweg Am Wasserwerk in 3,50m Breite, der bereits realisiert wurde. Es ist ein Einrichtungsverkehr von Osten nach Westen vorgesehen.

Die Grundstücke des WA 2 werden über einzelne Grundstückszufahrten erschlossen. Für den Bereich zum Kamper Stieg und Kamper Weg werden Ein- und Ausfahrten zum Erhalt des vorhandenen Knicks ausgeschlossen. Allerdings ist bei einer Aufteilung in zwei Grundstücke eine Grundstückszufahrt von Norden gemäß Textlicher Festsetzung 5.1 zulässig, um eine sinnvolle Erschließung und Grundstücksbebauung zu ermöglichen.

### **7.3. Ruhender Verkehr**

Die im Ursprungsplan ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze sowie die Gemeinschaftsstellplätze im WA1 entfallen. Die privaten Stellplätze des WA1 sind an geeigneter Stelle auf den Grundstücken nachzuweisen. Die süd-westlich der Geltungsbereich festgesetzten Gemeinschaftsgaragen werden wie im Ursprungsplan den Grundstücken des Baufeldes WA2 zugeordnet.

Eine wesentliche Intensivierung im Vergleich zur ursprünglichen Nutzung ist nicht abzusehen. Außerdem zeigt die relativ entspannte Parkplatzsituation des bereits bebauten Bereichs, dass keine zusätzlichen öffentlichen Parkplätze erforderlich werden.

## **8. Bodenordnung**

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

## **9. Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH. Das Plangebiet liegt im künftigen Wasserschutzgebiet der Wassererfassung Kaltenkirchen.

### **Schmutzwasser**

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

### **Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser wird über das vorhandene Leitungssystem der kommunalen Regenrückhaltung zugeführt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ) und



damit die maximale versiegelbare Fläche entspricht dem des Ursprungsplans, so dass nicht mit einer höheren Oberflächenwasserkapazität zu rechnen ist. Durch das Anstreben einer offenen Bauweise statt der im Ursprungsplan vorgesehenen Bebauung ausschließlich durch Hausgruppen (Reihenhäuser), ist zu erwarten, dass die GRZ und die zukünftig versiegelten Fläche tatsächlich sogar geringer ausfällt.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

### **Abfallbeseitigung**

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

### **Belange des Brandschutzes und Feuerlöscheinrichtungen**

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

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

### **Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Bei Ausbau des vorhandenen Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom und eventuelle Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist die Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nord, Postfach 1509, 25735 Heide so früh wie möglich, spätestens jedoch 6 Wochen vor geplanten Baubeginn zu informieren.

### **Energieversorgung**

Das Plangebiet ist an die zentrale Erdgasversorgung der Stadtwerke angeschlossen. Im Rahmen zukünftiger Bauvorhaben ist der Bestand zu berücksichtigen.

## **10. Kosten**

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

---

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

Kaltenkirchen, den .....

.....

(Der Bürgermeister)