

## BEGRÜNDUNG

---

### Bebauungsplan Nr. 65 „Bahnhof“, 2. Änderung der Stadt Kaltenkirchen

für den Bereich

nördlich der Bahntrasse und südlich der Straße Am Bahnhof, Teilbereich 1, sowie nördlich der  
Hamburger Straße und westlich des Holstenplatzes, Teilbereich 2



**Endgültige Planfassung**

26.08.2014

(Stadtvertretung)

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum • Schwormstede GbR

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Grundlagen.....</b>	<b>2</b>
1.1 Rechtsgrundlagen und Hinweise zum Verfahren.....	2
1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros .....	3
1.3 Plangeltungsbereich .....	3
<b>2 Anlass und Ziele .....</b>	<b>4</b>
<b>3 Bestand.....</b>	<b>5</b>
<b>4 Städtebauliche Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Flächen .....	5
4.3 Gestaltung .....	6
<b>5 Immissionsschutz .....</b>	<b>7</b>
<b>6 Verkehr .....</b>	<b>8</b>
6.1 Innere und äußere Erschließung.....	8
6.2 Bahnanlagen AKN .....	10
<b>7 Artenschutz .....</b>	<b>10</b>
<b>8 Sonstige Hinweise.....</b>	<b>12</b>
<b>9 Kosten .....</b>	<b>13</b>

**Anlagen:**

- Schalltechnisches Gutachten, Taubert und Ruhe GmbH 11.04.2014
- Erläuterung zur Verkehrsabwicklung im Bereich Baublock 3 (Hamburger Straße) und der Baublöcke 4/5 (Bahnhofstraße), Waack + Dähn GmbH April 2014

# 1 Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen und Hinweise zum Verfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 30.10.2012 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Bahnhof“ gefasst. Der Geltungsbereich der 2. Änderung besteht aus zwei Teilbereichen. Für diese gilt derzeit die seit dem 15.01.2008 rechtswirksame 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Bahnhof“, die das gesamte Bahnhofsumfeld umfasst. Der Geltungsbereich der 2. Änderung wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss zum Entwurf in beiden Teilbereichen etwas erweitert. Mit Rechtswirksamkeit der 2. Änderung wird in den genannten Geltungsbereichen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Bahnhof“ durch die Festsetzungen der 2. Änderung überlagert.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

### Plangrundlage

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient ein Ausschnitt aus der digitalen Liegenschaftskarte (ALKIS), bereit gestellt durch das Vermessungsbüro Töbermann, Kaltenkirchen.

### Beschleunigtes Verfahren

Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm) aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

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

Aufgrund der Zuordnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 zu den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 qm Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

### **Bezug zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65**

Mit der 2. Änderung werden gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 nur Teilaspekte geändert. Die wesentlichen Änderungen betreffen die Erweiterung der überbaubaren Flächen für den Baublock 5 (Teilbereich 1) sowie die Zulässigkeit von Stellplätzen im Bereich des Baublockes 3 und dessen südlich angrenzenden Flächen (Teilbereich 2). Ein Großteil der zeichnerischen Festsetzungen wurde dabei aus der 1. Änderung übernommen.

Auch bei den textlichen Festsetzungen wurden nur einige Teile geändert. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird dabei im Text Teil B der 2. Änderung auf die Gliederung der 1. Änderung Bezug genommen und werden nur die jeweils zur Änderung und Ergänzung vorgesehenen Absätze aufgeführt.

Die übrigen textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 gelten unverändert fort. Die Grundkonzeption für das Bahnhofsareal wie sie durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 festgesetzt wurde, hat somit auch weiterhin Bestand.

In der vorliegenden Begründung wird vor diesem Hintergrund nur auf die geänderten Festsetzungen eingegangen. Im Übrigen wird auf die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 verwiesen.

### **Flächennutzungsplan**

Für das Plangebiet stellt die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eine gemischte Baufläche dar. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros**

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

Zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro Taubert und Ruhe GmbH, Pinneberg erstellt.

Zu den beiden Teilbereichen wurde eine verkehrstechnische Begleitplanung durch das Büro Waack + Dähn GmbH, Norderstedt erarbeitet.

## **1.3 Plangeltungsbereich**

Das Planänderungsgebiet liegt im direkten Umfeld des AKN-Haltes Kaltenkirchen und teilt sich in zwei Teilbereiche auf. Der Teilbereich 1 liegt nördlich der Bahntrasse und südlich der Straße Am Bahnhof, der Teilbereich 2 nördlich der Hamburger Straße und westlich des Holstenplatzes. Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Der Teilbereich 1 hat eine Fläche von ca. 0,3 ha und der Teilbereich 2 von ca. 0,6 ha.

## 2 Anlass und Ziele

Die Stadt Kaltenkirchen strebt die Entwicklung des Bahnhofumfeldes zu einem Geschäftszentrum mit einer gemischten Nutzung aus Einzelhandelseinrichtungen, Gewerberäumen, Dienstleistungsbetrieben, Büros, Gastronomie und Wohnen an.

Planungsrechtliche Grundlage bildet die seit 15.01.2008 rechtswirksame 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Bahnhof“. Die Firma Ferox Projektentwicklung betreibt als Investor Planungen zur Bebauung des Bahnhofumfeldes, die in Teilen bereits umgesetzt wurden.

In Teilbereichen bzw. Teilaspekten lassen sich die Planungen des Investors nicht auf Grundlage des derzeit geltenden Bauplanungsrechts der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Bahnhof“ realisieren. Mit der 2. Änderung sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die geplanten Änderungen stellen lediglich geringe Veränderungen des bisherigen Konzeptes dar und stehen mit den Entwicklungszielen für das Bahnhofsumfeld im Einklang. Die geplanten Änderungen betreffen im Wesentlichen folgende Aspekte:

Im **Teilbereich 1** setzt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 für das bestehende, ehemalige Bahnhofsgebäude Baugrenzen fest, die das Bestandgebäude eng umfassen (Baublock 5). Südlich und westlich angrenzend ist eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zugunsten der Baublöcke 1 bis 5 festgesetzt. Die aktuellen Planungen des Investors sehen nunmehr den Anbau eines Neubaus westlich an das ehemalige Bahnhofsgebäude vor, der außerhalb der derzeit festgesetzten Baugrenzen im Bereich der Stellplatzfläche liegt. Hinter dieser Planung steht ein konkretes Nutzungsinteresse für ein Schnellrestaurant mit Tag- und Nachtbetrieb. Des Weiteren soll östlich des ehemaligen Bahnhofsgebäudes ein kleiner, auch aus Schallschutzgründen wichtiger Gebäudeanbau ermöglicht werden, für den die Unterbringung einer öffentlichen Toilette vorgesehen ist.

Im **Teilbereich 2** sehen die Planungen für den südlichen Bereich des Baublockes 3 eine niedrigere Bebauung als bisher sowie weitere Stellplatzanlagen südlich der Parkpalette (Baublock 3d) und südlich der Trogüberdeckung (Baublock 3a + Vorzone) vor. Mit der 2. Änderung sollen diese Planungen berücksichtigt werden, wobei die Süderweiterung der vorhandenen städtischen Parkpalette sowie eine Bebauung des Baublocks 3, die bis nahe an die Hamburger Straße heranreicht, auch weiterhin möglich sein soll. Für den nördlichen Teil des Baublockes 3 wurde im Jahr 2013 bereits eine Baugenehmigung erteilt, die einzelne geringe Abweichungen von den Festsetzungen der 1. Änderung zulässt. Im Zuge der 2. Änderung des B-Planes Nr. 65 soll zur Klarstellung eine Anpassung der entsprechenden Festsetzungen erfolgen.

Des Weiteren soll planungsrechtlich eine **Gemeinschaftswerbeanlage** an der Hamburger Straße ermöglicht werden, mit der auf die im Bahnhofsareal ansässigen Betriebe aufmerksam gemacht werden kann.

Um die gegenüber dem Stand zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 zum Teil etwas geänderte und konkretisierte Vorhabenplanung sowie die zum Teil bereits realisierte Bebauung schalltechnisch beurteilen zu können, wurde zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das neben dem Gewerbelärm auch eine aktualisierte Beurteilung des Verkehrslärms beinhaltet.

### 3 Bestand

Das Bahnhofsareal, in dem die beiden Teilbereiche liegen, stellt sich als eine in der baulichen Entwicklung befindliche Fläche dar, die teils aus bereits bebauten bzw. als Platz- und Stellplatzflächen hergerichteten Bereichen und teils noch aus Brachflächen besteht.

Zentral im Bahnhofsareal liegt der mit einem gewölbten Dach überspannte AKN-Bahnhof Kaltenkirchen. Ihm ist als Bahnhofsvorplatz der Holstenplatz mit fußläufiger Anbindung an die Holstenstraße vorgelagert. Des Weiteren wurde im Jahr 2013 im Südosten des Bahnhofumfeldes ein Gebäude für einen größeren Lebensmittelmarkt sowie einer Stellplatzanlage auf dem Dach errichtet. Im diesem Zuge wurde auch die südliche Zufahrt zum Bahnhofsareal sowie die Stellplatzanlage zwischen Holstenplatz und Hamburger Straße realisiert. Einziges weiteres Gebäude ist zurzeit das im Geltungsbereich des Teilbereiches 1 liegende ehemalige Bahnhofsgebäude, das in der Denkmalschutzliste der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Segeberg als einfaches Denkmal geführt wird.

Im Übrigen stellen sich die beiden Teilbereiche als Brachflächen dar, die z.T. durch Wege, ehemalige Verkehrsflächen und die Überdeckung der AKN versiegelt sind. Bis auf einen Baum beim früheren Bahnhofsgebäudes und einzelne Bäume angrenzend an die Parkpalette und die Bebauung in der Holstenstraße sind im Plangebiet der 2. Änderung keine Gehölze vorhanden.

### 4 Städtebauliche Festsetzungen

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

In beiden Teilbereichen wird wie bisher ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 wird in Bezug auf die Art der Nutzung aus Schallschutzgründen gegenüber der 1. Änderung lediglich ein Ausschluss von Wohnnutzungen im Baublock 5 aufgenommen (s. Kapitel 5) und die zulässigen Nutzungen im Sinne einer größeren Flexibilität im Baublock 3d geringfügig erweitert.

Im Baublock 3d ist für die Stellplätze in der zu erweiternden Parkpaletten nördlich davon nunmehr außer zu Gunsten der Blöcke 1-4 auch eine Nutzung zu Gunsten der Allgemeinheit zulässig. So kann hier z.B. eine öffentliche Stellplatznutzung in Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden städtischen, zu erweiternden Parkpalette realisiert werden. Im Erdgeschoss können wie bisher auch weiterhin Einzelhandelsflächen und nun zudem auch sonstige gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden. Deren Geschossfläche ist wie bisher auf maximal 1.300 qm begrenzt.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Flächen

##### Teilbereich 1

Im Teilbereich 1 werden für den **Baublock 4**, der hier aufgrund einer erforderlichen Lärmschutzfestsetzung mit in den Geltungsbereich der 2. Änderung zum Teil aufgenommen wurde, Festsetzungen entsprechend der 1. Änderung getroffen. Die festgesetzte Grundfläche entspricht dabei der ausgewiesenen überbaubaren Fläche, so dass sich an der Grundfläche für den Baublock 4 insgesamt ebenfalls keine Veränderung ergibt.

Im **Baublock 5** (ehemaliges Bahnhofsgebäude) werden im Vergleich zur 1. Änderung nicht nur für das Bestandsgebäude selbst, sondern auch für zwei potentielle Anbauten im Westen und Osten überbaubare Flächen festgesetzt. Für die westliche Erweiterung wird eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt, so dass eine Abstufung gegenüber dem Bestandsgebäude gewahrt wird. Für diesen Bereich bestehen unter Einbeziehung des früheren Bahnhofsgebäude konkrete Nutzungsinteressen durch eine Systemgastronomie / Schnellrestaurant, die mit diesen Festsetzungen ermöglicht werden soll. Die östliche Erweiterung ermöglicht den Bau eines eingeschossigen Gebäudes, dass hier aus Schallschutzgründen zur Abschirmung des nächtlichen Verkehrs im westlichen Teil der Stellplatzanlage Baublock 5 zwingend erforderlich wird. Diese bauliche Erweiterung soll der Unterbringung einer öffentlichen Toilette dienen. Der Anbau muss gemäß textlicher Festsetzung I. 3. „Schallschutz“ mindestens 8 m lang und 3 m hoch sein.

### Teilbereich 2

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im **Baublock 3** (Teilbereich 2) wurden im Wesentlichen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 übernommen, wobei die Festsetzung des Staffelgeschosses aufgrund einer hierfür fehlenden planungsrechtlichen Ermächtigungsgrundlage zur Klarstellung herausgenommen wurde.

Lediglich für den Bereich der Überbauung des AKN-Troges (Baublock 3e) und südlich hiervon (Baublock 3a) wurde die Geschossigkeit mit Rücksicht auf die konkret geplante Wohnnutzung im nördlichen Teil des Baublockes 3 mit Südausrichtung der Terrassen von ein bis drei sowie ein bis drei Geschossen plus Staffelgeschoss auf ein bis zwei Geschosse reduziert.

Zudem wurde die Abgrenzung zwischen den Baublöcken 3b und 3c etwas verändert, um hier eine Anpassung an die konkreten und bereits genehmigten Planungen für den 1. Bauabschnitt im Norden des Baublockes 3 zu erzielen. Aus gleichem Grund wurde die zulässige Größe des ab dem 1. Obergeschoss zulässigen Innenhofes im Baublock 3b auf 350 qm erhöht (s. textliche Festsetzungen).

Die Baugrenzen sowie Baulinien für den Block 3 wurden ebenso wie die geschlossene Bauweise und die maximale Grundfläche (GR) aus der 1. Änderung übernommen.

## 4.3 Gestaltung

Im Zuge der Vorhabenkonkretisierungen wurde seitens des Investors der Wunsch geäußert, dass an einem Standort im Plangebiet eine Gemeinschaftswerbeanlage für die im Bahnhofsareal ansässigen Betriebe aufgestellt werden kann. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen, werden die gestalterischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65, die auch weiterhin Bestand haben, durch die 2. Änderung entsprechend ergänzt.

Damit sich die Werbeanlage in das städtebauliche Gesamtbild einfügt und nicht überproportional wirkt, wird die Werbefläche dabei auf maximal 18 qm und die Höhe der Werbeanlage auf maximal 9 m begrenzt. Die Werbeanlage soll in erster Linie den potentiellen Kunden, die auf der Hamburger Straße unterwegs sind, Orientierung geben. Deshalb ist sie innerhalb des Teilbereiches 2 mit Ausnahme des nördlichen Baublockes 3b zulässig. Der genaue Standort innerhalb des Teilbereiches 2 ist im Rahmen der Umsetzungsplanung unter Berücksichtigung sonstiger Belange, z. B. im Hinblick auf

die für die Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtverhältnisse, zu bestimmen.

## 5 Immissionsschutz

Zu der Bebauungsplanänderung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem der Nachweis des Geräuschimmissionsschutzes für die geplante Ausweisung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Kallenkirchen geführt wird (vgl. Anlage der Begründung).

### Verkehrslärm

Das Gutachten kommt in Bezug auf den Straßen- und Schienenverkehr zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet insgesamt stark von Verkehrsgeräuschen belastet ist. Die Berechnungsergebnisse für den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) überschreiten sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes in weiten Bereichen die Orientierungswerte tags nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von 65 dB(A) für ein MK-Gebiet bzw. 60 dB(A) für ein MI-Gebiet. Auch im Hinblick auf den nächtlichen Orientierungswert von 55 dB(A) für ein MK-Gebiet zeigt sich nahezu auf dem gesamten Plangebiet eine Überschreitung. Der Orientierungswert nachts von 50 dB(A) für ein MI-Gebiet bei Verkehrsgeräuschen wird auf den Freiflächen des Plangebietes an keiner Stelle eingehalten. Ursache für diese Überschreitungen ist der bereits vorhandene Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen. Die Immissionsanteile von der AKN-Bahntrasse und auch von der städtischen Parkpalette sind gegenüber dem Straßenverkehr von untergeordneter Bedeutung. (vgl. Gutachten, Kap. 7.1, S. 35).

Um diesem Lärmkonflikt zu begegnen, werden in dem Gutachten Festsetzungen zum passiven Lärmschutz in Form von Lärmpegelbereichen mit zugeordneten passiven Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden sowie zur Grundrissgestaltung vorgeschlagen, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Zudem erfolgen Einschränkungen bezüglich der Zulässigkeit von Außenwohnbereichen (Loggien, Balkone, Terrassen). Im Wesentlichen gleiche Festsetzungen gelten bereits für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65.

### Gewerbelärm

Im Hinblick auf den Geräuschimmissionsschutz aufgrund der gewerblichen Nutzungen zeigt sich, dass mit der Planung und den in dem Gutachten dargelegten Ansätzen (vgl. insbesondere Gutachten, Kap. 5) eine grundsätzliche Verträglichkeit mit der angrenzenden Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebietes gegeben ist. Tagsüber sind durch die gewerbliche Nutzung Geräuschimmissionen zu erwarten, die zu keinen Überschreitungen des Orientierungswertes tags nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 bzw. des Immissions-Richtwertes tags nach TA Lärm von 60 dB(A) für ein MI-Gebiet an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes führen. Auch nachts zeigt sich, dass der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) außerhalb des Plangebietes an den nächstbenachbarten Wohngebäuden (nördlich gegenüber der Zufahrt zwischen Block 4 und Block 5) eingehalten wird. (vgl. Gutachten, Kap. 7.2, S. 36).

Innerhalb des Plangebietes ergeben sich Bereiche, in denen die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm voraussichtlich vollständig ausgeschöpft werden. (vgl. Gutachten, Kap. 9, S. 42 und vertiefend Kap. 7.2, S. 37f). Daher wurden in dem Gutachten



für den Block 4 und den Block 5 Vorschläge für textliche Festsetzungen zur Wahrung des erforderlichen Geräuschmmissionsschutzes erarbeitet und in den Bebauungsplan übernommen. Diese sehen den Ausschluss von Wohnungen im Block 5 und für den Baublock 4 den Ausschluss von Aufenthaltsräumen von Wohnungen an der Ostfassade vor.

Bezügliches des Gewerbelärms wird darauf hingewiesen, dass Voruntersuchungen im Rahmen der Erstellung des schalltechnischen Gutachtens ergeben hatten, dass für eine nächtliche Nutzung des Stellplatzes südlich des Baublocks 5 zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Da eine Schallschutzwand aus städtebaulich-gestalterischen und aus Sicherheitsgründen an diesem Standort keine geeignete Maßnahme darstellt, wird für den östlichen Teil der Stellplatzanlage ein nächtliches An- und Abfahrverbot festgesetzt.

Des Weiteren soll östlich an das bestehende ehemalige Bahnhofsgebäude ein mindestens 8 m langer und 3 m hoher Gebäudeanbau errichtet werden, in dem ein öffentliches WC vorgesehen ist. Durch diesen erfolgt eine Schallabschirmung, die im Hinblick auf das geplante Schnellrestaurant An- und Abfahrten im westlichen Bereich der Stellplatzanlage während des Nachtzeitraumes ermöglicht, so dass für diese Nutzung eine ausreichende Stellplatzzahl auch im Nachtzeitraum zur Verfügung steht. Nächtliche Fahrten im westlichen Stellplatzbereich sind vor Realisierung eines entsprechenden Gebäudes ausgeschlossen. Weiterhin werden Anlieferungen während des Nachtzeitraumes (22:00 bis 6:00 Uhr) in beiden Teilbereichen ausgeschlossen. Die zuvor erläuterten textlichen Festsetzungen zur den Nutzungseinschränkungen und dem Anbau wurden in den Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens berücksichtigt.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass mit dem schalltechnischen Gutachten die grundsätzliche Verträglichkeit der Planung im Hinblick auf dem Schallschutz erfolgt, eine detaillierte schalltechnische Beurteilung für die verschiedenen Nutzungen im Rahmen des jeweiligen Bau- oder Nutzungsgenehmigungsverfahrens ist ergänzend notwendig.

## **6 Verkehr**

### **6.1 Innere und äußere Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die angrenzenden öffentlichen Straßen.

Die Änderungen der Vorhabenplanung gegenüber dem Stand der 1. Änderung des Bebauungsplanes betreffen z.T. verkehrliche Aspekte. Daher wurde zu der Bebauungsplanänderung eine verkehrstechnische Begleitplanung zur Verkehrsabwicklung im Bereich des Baublockes 3 und Baublockes 4/5 erstellt, aus der detaillierte Angaben zu den Planungen entnommen werden können (vgl. Anlage zur Begründung).

#### **Teilbereich 1**

Die Änderungen betreffen im Teilbereich 1 eine gewisse Reduzierung der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze aufgrund der Erweiterung der überbaubaren Fläche für den Block 5 sowie die Nutzung eines Teils der Stellplatzfläche für die Anlieferung des

Baublocks 4 sowie als Drive-In-Zufahrt für das geplante Schnellrestaurant.

Durch diese Änderungen reduziert sich die Anzahl der voraussichtlichen **Stellplätze** in diesem Bereich gegenüber dem Vorhabenstand zur 1. Änderung des Bebauungsplanes. Die aktuellen Planungen sehen 46 Stellplätze vor. Sie werden um eine Fahrradabstellanlage (ca. 10 Plätze) angrenzend an die Bahnhofsüberdachung ergänzt. Die früher westlich des früheren Bahnhofes vorgesehene Fahrradabstellanlage entfällt durch die geplante Gebäudeerweiterung. Weitere Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen einschließlich Fahrradabstellanlagen befinden sich im Teilbereich 1 sowie in den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 65, 1. Änderung. Ein detaillierter Nachweis der erforderlichen Stellplätze und deren Aufteilung auf die Stellplatzanlagen ist im Rahmen der Bauantragsverfahren zu führen.

Zur Sicherung einer fußläufigen Anbindung des Bahnhofes/Holstenplatzes über die Flächen im Bereich der Baublöcke 4/5 wird wie in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 östlich angrenzend an den Baublock 4 ein **Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit** festgesetzt. Im Zuge der 2. Änderung wird ein weiteres Gehrecht östlich der Stellplatzzufahrt direkt angrenzend an den Baublock 5 definiert, so dass ein direkter Verlauf zwischen der vorhandenen Fußgängerampel an der Straße Am Bahnhof und der überdachten Fläche des Bahnhofzuganges entsteht.

### Teilbereich 2

Im Teilbereich 2 sieht die aktuelle Vorhabenplanung im Süden des Baublockes 3, genauer im Baublock 3a sowie in dessen südlich angrenzenden Bereich nunmehr eine kleinere offene **Stellplatzanlage** (ca. 20 Stellplätze) vor, um so eine für viele (Laden-)Nutzungen wichtige möglichst direkte Zuordnung von Stellplätzen zu ermöglichen. Zudem wird im Bereich des Baublockes 3d weiterhin eine Erweiterung der nördlich angrenzenden städtischen Parkpalette angestrebt.

Um diese Planungen planungsrechtlich zu ermöglichen, werden die bisherigen textlichen Festsetzungen Nr. 1. 1. Absatz 10 und Nr. 1. 5. mit einer entsprechend etwas erweiterten Nutzungsmöglichkeiten durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

Des Weiteren wird südlich angrenzend an die überbaubare Fläche des Baublockes 3a eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zu Gunsten der Baublöcke 1 bis 4 festgesetzt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen lassen damit im Bereich des Baublockes 3a (südlich der Trogüberdeckung) alternativ die Errichtung eines Gebäudes oder ein Einbeziehen in die festgesetzte Stellplatzfläche zu.

Im Zuge der Neuausweisung der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze südlich Block 3 wird das **Gehrecht** zugunsten der Allgemeinheit verkleinert, über das eine Verbindung zwischen der Hamburger Straße und dem Holstenplatz (gem. 1. Änderung Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) planungsrechtlich gesichert wird. Es wird nunmehr mit einer Breite von mindestens 4 m festgesetzt und ist damit für eine starke Belastung ausreichend dimensioniert (vgl. verkehrstechnische Begleitplanung in der Anlage). Die zum Großteil bereits hergestellte Zufahrt und Stellplatzfläche östlich des Gehrechtes wird wie bisher als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zugunsten 1 bis 4 festgesetzt.

Der vorhandene Geh- und Radweg entlang der Nordseite der Hamburger Straße verschwenkt im Bereich der zwischenzeitlich hergestellten Zufahrt zu der Stellplatzanlage

und wird zukünftig nicht mehr als Teil des Baugebietes, sondern als Teil der **öffentlichen Verkehrsfläche** festgesetzt, so dass der Geh- und Radweg entlang der Hamburger Straße nach entsprechendem Eigentumsübertrag durchgängig ist öffentlicher Hand ist.

## 6.2 Bahnanlagen AKN

Unmittelbar südlich des Teilbereiches 1 grenzt das offene Trogbauwerk der AKN-Bahngleise sowie die Bahnhofsüberdachung an. Im Teilbereich 2 durchquert der AKN-Trog, der hier vollflächig überdeckelt ist, das Plangebiet. In der Planzeichnung ist diese Bahnquerung entsprechend der 1. Änderung des B-Planes Nr. 65 mit einer überlagernden überbaubaren Fläche festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Belange der AKN aufgrund der direkten Nachbarschaft und der zum Teil überlagernden Nutzungen im Rahmen der Hochbau- und Freiraumplanung zu beachten sind und die Planungen mit der AKN abgestimmt werden sollen. Die AKN Eisenbahn AG hatte bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65, 1. Änderung zwei Stellungnahmen (vom 17.10.2006 und 21.06.2007) abgegeben, in denen u.a. zahlreiche Hinweise für die Hochbau- und Freiflächenplanung (z.B. bzgl. Statik, vorhandenen Leitungen, Abstandsregelungen, Beleuchtung/Werbeanlagen u.a.m.) enthalten sind, auf die unter Berücksichtigung der hierzu seinerzeit getroffenen Abwägungsentscheidungen im Rahmen der Aufstellungsverfahren zu der 1. Änderung des B-Planes Nr. 65 verwiesen wird.

Für die **Stellplatzgestaltung im Teilbereich 1** weist die AKN EisenbahnAG zu der 2. Änderung des B-Planes explizit darauf hin, dass am Ende der Zufahrt zwischen Baublock 4 und 5 ein geeignetes Absperrsystem zum Schutz des Bahnhof-Großdaches, insbesondere vor rangierenden Lkw eingebaut werden soll.

## 7 Artenschutz

Ein Bebauungsplan darf nur Festsetzungen enthalten, die bei ihrer Ausführung entweder nicht gegen Artenschutzrecht verstoßen oder die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG erfüllen. Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 (5) BNatSchG nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Abschätzung einer eventuellen Betroffenheit der relevanten Arten erfolgt anhand der gegebenen naturräumlichen Situation als potenzieller Lebensraum.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des vorhandenen Siedlungskörpers von Kaltenkirchen und ist zum Teil durch Gebäude bebaut. Die Freiflächen stellen sich überwiegend als versiegelte Flächen sowie einigen kleineren offenen Brachflächen dar. Außer zwei Bäumen beiderseits des alten Bahnhofsgebäudes sowie östlich der Bebauung Holstenstraße ist keine höhere Vegetation vorhanden.

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes sind damit keine oder allenfalls verbreiteten Biotop- und Habitattypen vorhanden. Zudem besteht aufgrund der Lage und Nutzung ein hohes Maß an Störungen, so davon auszugehen ist, dass

- ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausge-

geschlossen ist, da der überwiegende Teil der entsprechenden Arten selten und auf naturnahe, vergleichsweise anspruchsvolle Standorte angewiesen ist,

- der Geltungsbereich für alle Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Habitate bzw. keinen geeigneten Lebensraum bietet und/oder diese naturräumlich nicht zu erwarten sind.
- von den europäischen Vogelarten (Alle europäischen Vogelarten sind, soweit nicht streng geschützt, besonders geschützt.) mit Ausnahme des u.g. Mauerseglers ausschließlich ein Vorkommen von ungefährdeten, wenig störungsempfindlichen und zumeist unspezialisierten Vogelarten der Siedlungsgebiete zu rechnen ist.

Rodungen von Gehölzen sind grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen, um Tötungen von Jungvögeln und Gelegen von gehölzbewohnenden Vögeln sowie eine Störung während der Brut- und Aufzuchtzeiten zu vermeiden. Für ggf. verdrängte Vögel bestehen in direkter Nachbarschaft (z.B. Gärten nördlich) ausreichend Ausweich-Lebensräume.

### Vorkommen von Mauerseglern

Im Gegensatz zu den gehölzbrütenden Vogelarten gibt es für gebäudebewohnende, spezialisierte Arten konkrete Hinweise für das Plangebiet: Im ehemaligen Bahnhofsgebäude (Teilbereich I) besteht seit mehreren Jahren eine Kolonie Mauersegler, die nach Beobachtungen des örtlichen Naturschutzbundes ca. 25 Paare umfasst. Die Gebäudebrüter nutzen die Hohlräume unter dem baufällig gewordenen Dach und fliegen unter den Traufbereichen an zahlreichen Stellen insbesondere an der nach Südwesten und Südosten ausgerichteten Fassade ein. Der zeitliche Schwerpunkt der Brut und Aufzucht der allgemein standorttreuen Mauersegler liegt zwischen Mitte/Ende April und Mitte August.

Mauersegler zählen zu den besonders geschützten Arten. Sie sind nach der Roten Liste der Brutvögel (SH 2010) zwar ungefährdet, durch zunehmende Verluste ihrer Lebensstätten besonders infolge von Wärmedämm-Maßnahmen jedoch langfristig deutlich im Rückgang.

Die durch den B-Plan ermöglichten Umbau- und Anbauvorhaben sowie die Sanierung des Gebäudes im Hinblick auf Wärmedämmung etc. haben für die Brutvögel an menschlichen Bauten eine artenschutzrechtliche Relevanz: Durch Bauarbeiten am Dach und an der Fassade während der Brutzeit sind Tötungen von Alt- und Jungvögeln nicht auszuschließen (baubedingte Auswirkungen). Durch sanierungsbedingten Verschluss von Einschlußflöchern und Hohlräumen kommt es zum Verlust der Brutplätze (anlagebedingte Auswirkungen). Beide Tatbestände wären als Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) bzw. § 44 (1) Nr. 3 i.V.m. § 44 (5) BNatSchG (Verbot des Beschädigens oder Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu werten.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind folgende Vermeidungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen zu ergreifen, die als Hinweise für die hochbauliche Ausführungsplanung zu verstehen sind:

- Trennung von Bauzeit und Brutzeit, d.h. Ausschluss von Bauarbeiten am Dach und an der Fassade im Zeitraum von Mitte April bis Mitte August,

- Schaffung von zahlreichen (ca. 25 Stück) Ersatzquartieren durch Nistkästen, Niststeine etc. unter dem Dachüberstand so nah wie möglich an den ursprünglichen Brutplätzen, mindestens an 2 Gebäudeseiten, Sicherung der freien Anflugmöglichkeiten von unten

Damit wird die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Die Maßnahmen werden durch die Stadt mit dem Vorhabenträger abstimmt und sind auf der Ebene des Bauantragsverfahrens weiter zu konkretisieren sowie gutachterlich zu begleiten.

Darüber hinaus hat die untere Naturschutzbehörde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mitgeteilt, dass ihr keine zusätzlichen Hinweise auf geschützte Arten vorliegen. Die Verbotstatbestände i.S. des § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 verstoßen nicht gegen das Artenschutzrecht.

## 8 Sonstige Hinweise

### **Einfaches Denkmal**

Der ehemalige Bahnhof (Baublock 5) wird als einfaches Denkmal in der Denkmalliste geführt, aus der keine konkreten Schutzansprüche resultieren. Aus Sicht des Kreises, untere Denkmalschutzbehörde, wird die Sicherung des vorhandenen Gebäudes begrüßt und es als wünschenswert angesehen, nach An- und Umbau noch etwas von der ursprünglichen Nutzung ablesen zu können.

### **Bodendenkmale**

Zurzeit sind keine archäologischen Denkmale im Plangebiet bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundsteile bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern sind. Verantwortlich sind hier gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### **Oberflächentwässerung / Grundwasserhaltung**

Für die Oberflächenentwässerungsplanung im Rahmen der Hochbau- und Freiflächenplanung wird auf die hierzu getroffenen Aussagen im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 65, 1. Änderung hingewiesen. Gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg ist die Versickerung von geringbelastetem Niederschlagswasser (reine nichtmetallische Dachflächen ohne Fahrzeugverkehr) über unterirdische Versickerungsanlagen möglich. Verkehrsflächen, dazu gehören auch die als Parkdecks genutzten Dachflächen, können über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden / Sickerflächen entwässert werden. Sollten keine entsprechenden Flächen für die Abwasserbeseitigung zur Verfügung stehen, ist zur Einhaltung der Einleitungsbedingungen (Mengenbegrenzung für den öffentlichen RW-Kanal) eine entsprechende Rückhaltung auf dem Grundstücken vorzusehen. Die Details der Einleitung in den öffentlichen Kanal sind mit der Stadt abzustimmen. Fragen der Versickerung sind mit der unteren Wasser-

behörde des Kreises zu klären.

Bezüglich des Grundwassers wird darauf hingewiesen, dass für ggf. im Rahmen der Neubebauung geplante Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube, die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

### **Bodenverunreinigungen**

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg hat darauf hingewiesen, dass bei zukünftigen Bodenarbeiten nicht völlig ausgeschlossen werden kann, dass durch die ehemalige Nutzung (Sägewerk mit Baustoff- und Heizölhandel) Bodenverunreinigungen angetroffen werden.

### **Leitungen Stadtwerke Kaltenkirchen**

Für die Erschließungsplanung wird darauf hingewiesen, dass die Stadtwerke Kaltenkirchen für die Ver- und Entsorgung Leitungstrassen benötigt, die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei zu halten sowie durch eingetragene Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Stadtwerke Kaltenkirchen zu sichern sind. Zudem ist für die Erschließung des Blockes 3 der Standort der geplanten Mittelspannungs-Trafostation Am Bahnhof zu sichern. Die Planungen sind mit den Stadtwerken Kaltenkirchen abzustimmen. Die für die Erschließung erforderlichen vertraglichen Regelungen und Eintragungen von Grunddienstbarkeiten sind privatrechtlich vorzunehmen.

## **9 Kosten**

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

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen am 26.08.2014 gebilligt.

Kaltenkirchen, den 23.12.2014.....



*Hanno Krause*  
Hanno Krause  
(Bürgermeister)