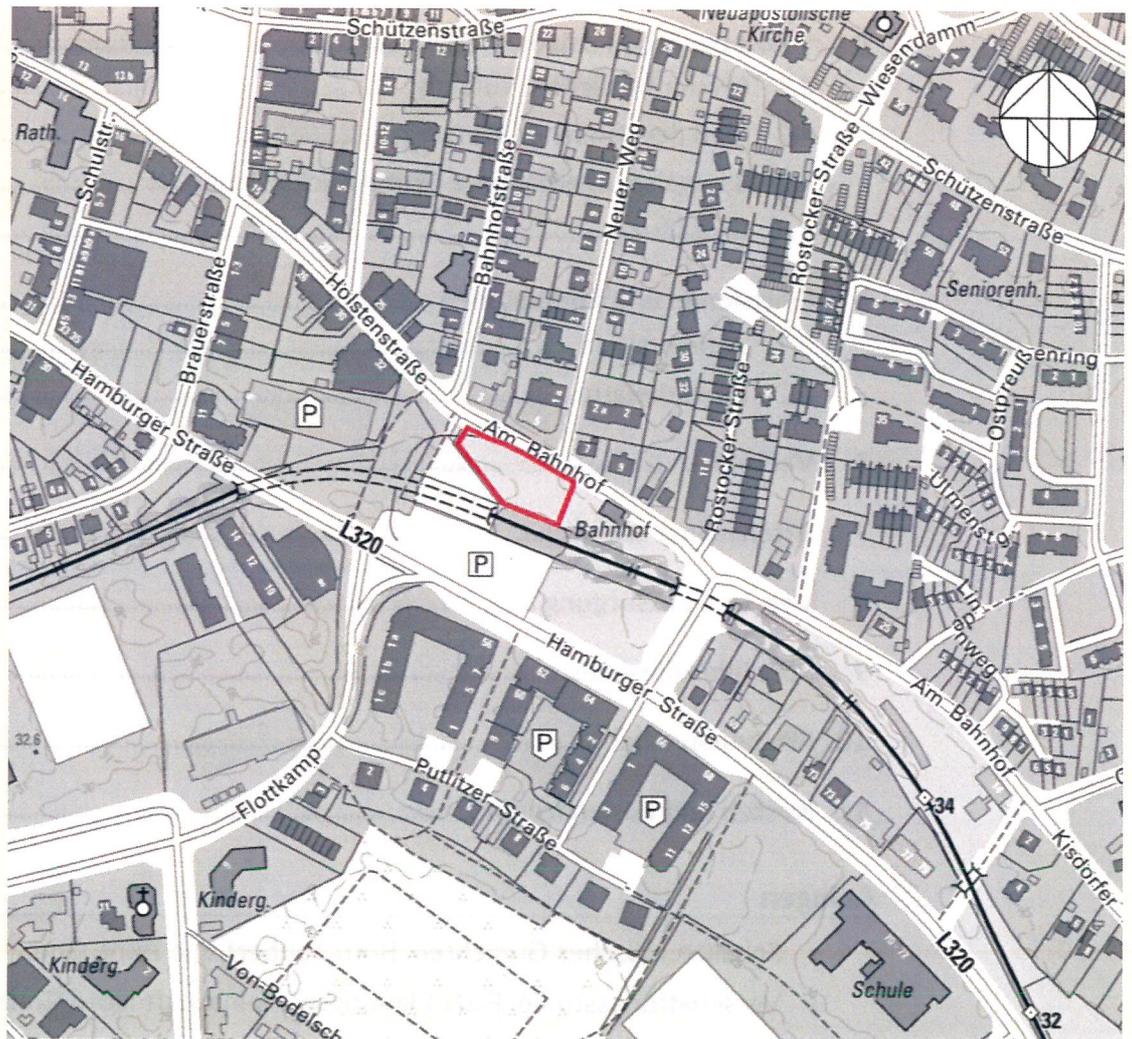


Bebauungsplan Nr. 65 „Bahnhof“
3. Änderung
der Stadt Kaltenkirchen

für den Bereich:
„zwischen der Straße Am Bahnhof und dem Holstenplatz“



Endgültige Planfassung
26.09.2017 (Stadtvertretung)

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
1.2 Hinweise zum Verfahren	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	4
2 Anlass und Ziele.....	4
3 Übergeordnete Planungen.....	5
4 Städtebauliche Festsetzungen	6
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	7
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
4.4 Gestaltung.....	10
5 Emissionen und Immissionen	10
5.1 Verkehrslärm	10
5.2 Gewerbelärm.....	11
6 Verkehr	13
7 Artenschutz	14
8 Ver- und Entsorgung	15
9 Sonstige Hinweise.....	16
10 Flächenangaben.....	17
11 Kosten und Bodenordnung.....	17

Anlagen

- Schalltechnisches Gutachten, Büro Taubert und Ruhe GmbH, Stand 04.04.2017
- Verschattungsstudie, PGN Planungsgemeinschaft Nord GmbH, Stand 30.03.2017

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 20.12.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Bahnhof“ gefasst, die als Teilbereich den Baublock 4 umfasst.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung gilt derzeit überwiegend die seit dem 15.01.2008 rechtswirksame 1. Änderung und für den östlichen Teil des Baublocks die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Bahnhof“, die am 07.01.2015 in Kraft getreten ist. Mit Inkrafttreten der vorliegenden 3. Bebauungsplan-Änderung sind deren Festsetzungen für den überlagerten Bereich wirksam. Außerdem gelten durch eine entsprechende textliche Festsetzung in der 3. Änderung dabei wesentliche Teile der textlichen Festsetzungen der 1. Änderung fort.

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, wobei für die vorliegende Bebauungsplanänderung, das BauGB und die BauNVO in der vor dem 13. Mai 2017 geltenden Fassung anzuwenden sind¹.

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan bereitgestellt und ergänzt um topographische Einmessungen durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Hesse, Buxtehude, im Januar 2017. Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird im Maßstab 1:500 erstellt.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm, in diesem Fall 2.250 qm) aufgestellt. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des bebauten Siedlungskörpers von Kaltenkirchen. 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.

¹ Mit dem am 13. Mai 2017 in Kraft getretenen „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ vom 04. Mai 2017 (BGBl I S. 1057) und dem Artikel 6 des am 2. Juni 2017 in Kraft getretenen Gesetzes zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29. Mai 2017 (BGBl. I Nr. 32 vom 1. Juni 2017 S. 1298) wurden das BauGB und die BauNVO geändert. Das Aufstellungsverfahren dieser Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 245c BauGB nach der vor dem 13. Mai 2017 geltenden Fassung des BauGB abgeschlossen, da die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. Auf die vorliegende Bebauungsplanänderung findet gemäß § 25 BauNVO die BauNVO in der bis zum 13. Mai 2017 geltenden Fassung Anwendung, da die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB vor dem Inkrafttreten der Änderung der BauNVO begonnen hat.

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 3. 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. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65

Mit der 3. Änderung wird der Baublock 4 überplant. Für den überwiegenden Bereich des Baublocks 4 gilt derzeit die 1. Änderung aus dem Jahr 2008, mit der der gesamte Bahnhofsbereich vollständig überplant wurde. Für den östlichen Teil des Baublocks 4 gilt derzeit die 2. Änderung. Diese bezog sich mit ihrem Teilbereich 1 vor allem auf den benachbarten Baublock 5 und bezog den Randbereich des Baublocks 4 mit ein, um dort erforderlich gewordene Festsetzungen zum Lärmschutz berücksichtigen zu können.

Durch die 3. Änderung werden in ihrem Geltungsbereich die bisher geltenden Festsetzungen überlagert. Die im Plan (Teil A) getroffenen Festsetzungen ersetzen dabei die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen der 1. und 2. Änderung, wobei ein Teil der Festsetzungen übernommen wurde.

Bei den textlichen Festsetzungen werden gegenüber der 1. Änderung nur einige Teile geändert. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird dabei im Text Teil B der 3. Änderung auf die Gliederung der 1. Änderung Bezug genommen und es werden nur die geänderten und ergänzten Festsetzungen aufgeführt. Die übrigen textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 gelten auch im Geltungsbereich der 3. Änderung unverändert fort. Die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung werden im Geltungsbereich der 3. Änderung unwirksam.

Die geänderten Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf das Maß der baulichen Nutzung. Weitere Änderungen beziehen sich auf die Art der baulichen Nutzung, die überbaubaren Flächen, die Festsetzungen zum Lärmschutz sowie zur Gestaltung. Die Grundstruktur für das Bahnhofsareal wie sie durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 festgesetzt wurde, hat dabei 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.

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans und der im Rahmen der Aufstellung erstellten Fachgutachten sowie der Verschattungsstudie erfolgte durch:

- Ausarbeitung des Bebauungsplanes: Architektur + Stadtplanung, Hamburg
- Schalltechnisches Gutachten: Taubert und Ruhe GmbH, Pinneberg
- Verschattungsstudie: Planungsgemeinschaft Nord GmbH, Rothenburg (Wümme)

1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt nördlich des Holstenplatzes und des AKN-Bahnhofs Kaltenkirchen sowie südlich der Straße Am Bahnhof und umfasst den Block 4 des Bebauungsplanes Nr. 65, 1. Änderung. Der Geltungsbereich wird in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von ca. 0,26ha.

Das Bahnhofsareal wurde in den letzten Jahren auf der planungsrechtlichen Grundlage der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 bis auf den Baublock 4 bebaut. Der Geltungsbereich der 3. Änderung stellt sich als unbebaute, weitgehend vegetationsfreie und in Teilen asphaltierte Brachfläche dar.

Unmittelbar südlich des Geltungsbereiches der 3. Änderung, 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 als wichtigste Einkaufsstraße der Kaltenkirchener Innenstadt vorgelagert.

Nördlich des Geltungsbereiches grenzt die Straße Am Bahnhof an, die im Westen in die Holstenstraße übergeht. Nördlich der Straße Am Bahnhof befindet sich eine ein- bis dreigeschossige Bebauung mit gemischten Nutzungen.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich im Block 5 des Bebauungsplanes Nr. 65 ein Schnellrestaurant, das als Anbau an das ehemalige Bahnhofsgebäude vor kurzem realisiert wurde. Die Erdgeschosszonen der übrigen Gebäude im Bahnhofsareal werden als Einzelhandelsflächen genutzt. Die Obergeschosse des Blocks 3 dienen dem Wohnen. Darüber hinaus haben der Holstenplatz als innerstädtische Freifläche sowie die Stellplatzflächen eine städtebaulich wichtige und ortsbildprägende Wirkung.

2 Anlass und Ziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 65 strebt die Stadt Kaltenkirchen die Entwicklung des Bahnhofumfeldes zu einem Geschäftszentrum mit einer gemischten Nutzung aus Einzelhandelseinrichtungen, Gewerberäumen, Dienstleistungsbetrieben, Büros, Gastronomie und Wohnen an. Dies wurde auf der planungsrechtlichen Grundlage der 1. und 2. Änderung zwischenzeitlich bereits zum Großteil realisiert.

Mit der 3. Änderung möchte die Stadt Kaltenkirchen für den noch nicht bebauten Bereich des Baublocks 4 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine stärkere bauliche Verdichtung schaffen und über die Obergeschosse hinaus auch in Teilen des Erdgeschosses die angestrebte wohnbauliche Nutzung (s.u.) ermöglichen.

Dies erfolgt vor dem Hintergrund des starken Wachstums der Stadt in den letzten Jahren, das sich auch in den baulichen Strukturen der Innenstadt widerspiegeln soll, sowie des weiterhin bestehenden Flächenbedarfs, insbesondere nach Wohnraum auch in zentral gelegenen Bereichen. Damit wird auch den Leitlinien des Rahmenplanes für die Innenstadt aus dem Jahr 2010 entsprochen, gemäß dem unter dem Leitziel der „urbanen Qualifizierung“ unter anderem eine Heraufsetzung der Geschossigkeit in der Innenstadt als Ganzes angestrebt wird. Mit der sehr zentralen Lage direkt am Bahnhof und der Lage im Bahnhofsareal, das den östlichen Ausgangspunkt des innerstädtischen Haupteinkaufsbereiches bildet, ist der Geltungsbereich in besonderem Maße für eine bauliche Verdichtung geeignet.

Gleichzeitig soll mit der Planänderung eine zeitnahe Bebauung im Block 4 unterstützt werden, um die Realisierung des bereits seit vielen Jahren in der Planung und Entwicklung befindlichen Bahnhofsareals abzuschließen. Aktuell besteht seitens eines Investors das Interesse, in dem überplanten Bereich eine Seniorenpflegeeinrichtung mit öffentlich zugänglichem Café sowie einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss zu errichten, das mit der Planänderung ermöglicht werden soll. Eine zeitnahe Vermarktung und damit Bebauung des Blocks 4 mit den bisher bestehenden Festsetzungen wäre ansonsten aus Sicht der Stadt nicht absehbar.

3 Übergeordnete Planungen

Regional- und Landesplanung

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

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

Die Stadt Kaltenkirchen befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg – Norderstedt – Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Als Mittelzentrum bildet die Stadt Kaltenkirchen den äußeren Achsen Schwerpunkt. In den letzten Jahren hat es eine starke Gesamtentwicklung gegeben. Es besteht weiterhin eine rege Nachfrage nach Wohnungen und Arbeitsplätzen.

Das Ziel einer Stärkung des Mittelzentrums wird durch den Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 bekräftigt. Die zentralen Orte sollen entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur bieten. Zudem soll die Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung haben.

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

Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet stellt die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eine gemischte Baufläche dar. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Städtebauliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich wird wie bisher ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 wird für die Gebäudeseiten des Baublocks 4, die zum Holstenplatz und zur Holstenstraße ausgerichtet sind (s. Signatur „-A-“) festgesetzt, dass auf mindestens 70 % nur Einzelhandelsbetriebe, gastronomische Einrichtungen und Läden zulässig sind. Damit soll in den Gebäudeteilen, die zu dem stark frequentierten Hauptlauf zwischen AKN-Bahnhof und Holstenplatz sowie der Holstenstraße als wichtigster innerstädtischer Einkaufsstraße angrenzen, gesichert werden, dass hier allgemein zugängliche Nutzungen dominieren und mindestens 70 % der realisierten Gebäudefront umfassen. Die Ansiedlung z.B. einer durchgängigen Büronutzung, eines sonstigen größeren Gewerbebetriebs oder von Wohnnutzungen soll in diesem für das Stadtleben wichtigen Bereich nicht möglich sein. Mit den auf mindestens 70 % der realisierten Gebäudefront anzusiedelnden Nutzungen wird der Grundcharakter, der in den übrigen Baublöcken rund um den Holstenplatz in den Erdgeschossen vorhanden ist, aufgegriffen. Neben Einzelhandelsbetrieben und gastronomischen Betrieben zählen mit der Zulassung von Läden auch ladenmäßig betriebene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe wie z.B. Friseur-, Schuster- oder Bäckerläden zu den möglichen Nutzungen. Zu den zulässigen Betrieben gehörende Nebenräume wie z.B. Küchen oder einzelne Büroräume können bei der Berechnung des 70%-igen Mindestanteils einbezogen werden. Ausnahmsweise sind innerhalb des 70%-igen Mindestanteils auch Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig, sofern sie überwiegend auf die Öffentlichkeit ausgerichtet sind.

In dem mit „-A-“ gekennzeichneten Bereich können auf bis zu 30% der Gebäudefront auch andere der in Kerngebieten zulässigen Nutzungen wie z.B. Büroräume oder Praxen angeordnet werden, sofern sie nicht aufgrund der fortgeltenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 unzulässig sind.

In den übrigen, d.h. den nicht durch „-A-“ gekennzeichneten Bereichen, sind mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 Wohnnutzungen auch im Erdgeschoss allgemein zulässig. Für Obergeschosse galt dies bereits durch eine entsprechende Festsetzung der 1. Änderung, die in die 3. Änderung übernommen wird. Ein Mindestanteil von 50 % Wohnen in den Obergeschossen entfällt im Sinne einer Flexibilisierung, durch die die Obergeschosse außer für Wohnen nunmehr auch vollständig durch die sonstigen zulässigen Kerngebietenutzungen genutzt werden können.

Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen in weiten Teilen des Baublocks 4 erfolgt aufgrund besonderer städtebaulicher Gründe. Die 3. Änderung baut auf die mit dem Bebauungsplan Nr. 65, 1. Änderung für das gesamte Bahnhofsareal bestehende und auch durch die 2. Änderung nur punktuell geänderte verbindliche Bauleitplanung auf. Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes entwickelten Grundzüge sollen auch mit der 3. Änderung beibehalten werden.

Die vorliegende 3. Änderung, die sich lediglich auf den Baublock 4 bezieht, ist somit in Zusammenhang mit den übrigen Bereichen des Geltungsbereiches der 1. Änderung zu sehen. Diese setzt für alle Baugebiete Kerngebiete fest, was dem übergeordneten Ziel entspricht, das Bahnhofsumfeld als innerstädtische Erweiterung des Geschäftszentrums zu entwickeln. Angestrebt wurde und wird nach wie vor eine gemischte Struktur aus Einzelhandelseinrichtungen, Gewerberäumen, Dienstleistungsbetrieben, Büros, Gastro-

nomie und Wohnen. Dieses Ziel wurde auf der planungsrechtlichen Grundlage der 1. und 2. Änderung zwischenzeitlich bereits zum Großteil realisiert. In allen Erdgeschosszonen der Baublöcke 1 bis 3 und 5 haben sich Einzelhandelnutzungen sowie gastronomische Angebote angesiedelt. Im Baublock 3 sind in den Obergeschossen zudem Wohnungen realisiert worden.

In Zusammenhang mit den in diesen Bereichen planungsrechtlich zulässigen und bereits entstandenen Nutzungen ist die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebietes, das vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft der Verwaltung und der Kultur dient, auch für den Baublock 4 und der hier vorgesehenen Ausweitung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Teile des Erdgeschosses gewahrt. Die Ansiedlung der anderen in den Kerngebieten zulässigen Nutzungen wie z.B. Büros bleibt dabei planungsrechtlich auch weiterhin zulässig.

Mit den erweiterten Möglichkeiten für die Realisierung von Wohnnutzungen wird somit der gestiegenen Nachfrage nach zentralen Wohnlagen entsprochen und auch das zzt. geplante Vorhaben einer Seniorenpflegeeinrichtung ermöglicht, ohne die angestrebte Entwicklung bzw. den Erhalt eines Geschäftszentrums mit Festsetzung eines Kerngebietes zu gefährden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximalen Grundfläche sowie durch die Geschossigkeit und Höhenfestsetzungen für die Gebäude bestimmt.

Mit einer maximalen zulässigen Grundfläche von 2.250 qm wird eine Fläche festgesetzt, die geringfügig über der durch die Baugrenzen und Baulinien definierten Flächen liegt, um für die zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen, z.B. für Terrassen etwas Spielraum zu lassen.

Gegenüber der bisher zulässigen Geschossigkeit, die eine Gliederung in Bereiche zwischen einem und maximal vier Vollgeschossen vorgesehen hat, werden mit der 3. Änderung für den überwiegenden Teil der überbaubaren Flächen mindestens drei und maximal vier Vollgeschosse festgesetzt. Mit der Festsetzung einer Mindestgeschossigkeit soll die Entstehung eines räumlich prägenden Gebäudes sowie eine hohe Ausnutzung des Grund und Bodens in diesem zentralen Innenstadtbereich gesichert und mit der maximalen Viergeschossigkeit eine zusätzliche, mit der Nachbarschaft verträgliche Verdichtung ermöglicht werden.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 17,5 m begrenzt. Damit wird ein über dem 4. Vollgeschoss liegendes Geschoss ermöglicht, das aufgrund der Vorgaben der Landesbauordnung jedoch nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden darf und dementsprechend kleiner als das darunter liegende Geschoss auszubilden ist und an mindestens einer Seite gegenüber dessen Außenwand zurückspringen muss (sog. Staffelgeschoss). Gemäß textlicher Festsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 wird dabei bestimmt, dass der Rücksprung in diesem Fall allseitig erfolgt und mindestens 1,50 betragen muss, um die Höhenwirkung sowie die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu reduzieren. Die maximale Gebäudehöhe von 17,5 m gibt Spielraum im Erdgeschoss eine höhere Deckenhöhe zu realisieren, die dort zum Beispiel für gewerbliche Nutzungen oder aus gestalterischen Gründen im Rahmen der Hochbauplanung erwünscht sein kann.

Im südlichen Teil der überbaubaren Fläche wird für den zum AKN-Bahnhof und Bahnhofsvorplatz orientierten Bereich wie in der 1. Änderung eine maximale Eingeschossigkeit festgesetzt, so dass ab dem 1. Obergeschoss ein Innenhof entsteht. Die maximale Gebäudehöhe in diesem Teilbereich beträgt 5 m. Da die Eingeschossigkeit lediglich als Maximalwert festgesetzt ist, kann der Bereich auch zu Gunsten eines ebenerdigen Innenhofes unbebaut bleiben.

Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe wird eine Höhe von + 31,8 NHN festgesetzt, die gleichzeitig auch als maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens festgelegt ist. Damit wird die Höhe der angrenzenden Straße Am Bahnhof etwa mittig des Baublocks 4 aufgegriffen.

Um im Rahmen der Bauleitplanung die Auswirkungen einer Bebauung mit vier Geschossen plus Staffelgeschoss im Baublock 4 auf die Belichtungssituation der Nachbarbebauung im Rahmen der Abwägung beurteilen zu können, wurde zu den maßgeblichen Zeitpunkten im Jahresverlauf eine **Verschattungsstudie** erstellt (vgl. Anlage). Diese basiert auf der Vorhabenplanung des Investors, die sich eng an den im Entwurf vorgesehenen maximal festgesetzten Werten zum Maß der baulichen Nutzung orientiert.

Von einer Verschattung am stärksten betroffen ist die nördliche Nachbarbebauung nördlich der Straße Am Bahnhof. An dem benachbarten Baublock 3 des Bahnhofsareals treten aufgrund dessen Lage westlich des Baublocks 4 lediglich in den Morgenstunden Verschattungen auf. In dem östlich des Baublocks 4 gelegenen Baublock 5 sind keine Wohnnutzungen zulässig, so dass die Belichtungssituation bereits aus diesem Grund nicht näher zu betrachten ist, da für Arbeitsstätten generell geringere Anforderungen als für Wohnnutzungen bestehen.

Die durch die geplante Bebauung im Baublock 4 an der nördlichen Nachbarbebauung auftretenden Verschattungen betreffen vor allem den Nachmittagsabschnitt in der Herbst-/Winterjahreshälfte. Die Simulationen zur Tag- / Nachtgleiche am 20.03. und 22.09. zeigen, dass um 12:00 Uhr keine Verschattungen und um 15:00 Uhr Verschattungen in weiten Abschnitten des Erdgeschosses sowie partiell im 1. Obergeschoss auftreten. Die Bereiche mit Verschattungen dehnen sich mit dem niedriger werdenden Sonnenstand am Nachmittag und Abend sowie in der Herbst-/Winterjahreshälfte aus.

In der Verschattungssimulation zur Wintersonnenwende am 21.12. liegt die nördliche Nachbarbebauung auch zur Mittagszeit (s. 12:00 Uhr) vollständig im Schatten. Hier wird ersichtlich, dass in den Jahreszeiten mit tiefem Sonnenstand an der nördlichen Nachbarbebauung Phasen ohne direkte Belichtung entstehen, die jedoch aufgrund der innerstädtischen Lage und der überwiegenden Ladennutzungen in dem von den Verschattungen am stärksten betroffenen Erdgeschoss vertretbar sind.

Zum Zeitpunkt der Sommersonnenwende am 21.06. treten keine Verschattungen auf. Im Vergleich zur Tag-/ Nachtgleiche (s. 20.03. und 22.09.), zu der nur teilweise Verschattungen an der Nachbarbebauung auftreten, ergeben sich für die Frühjahr-/ Sommerjahreshälfte gute Belichtungsverhältnisse.

In der **Abwägung** mit den anderen Belangen ist festzuhalten, dass mit der geplanten Bebauung der innerstädtischen Lage angemessene Belichtungsverhältnisse bestehen. Durch die geplante Bebauung erfolgen zwar gewisse Einschränkungen der nördlich benachbarten gemischten Bebauung, die jedoch unter Berücksichtigung der sehr zentralen Lage und dem hier städtebaulich sinnvollen Ziel einer verstärkten Verdichtung als vertretbar angesehen werden. Insbesondere in dem von der Verschattung am stärksten be-

troffenen nördlichen Erdgeschoss besteht zudem über den Bestand hinaus auch langfristig ein hohes Potential für eine innerstädtische Ladennutzung. Zu berücksichtigen ist zudem, dass gemäß der derzeit geltenden Festsetzungen der 1. und 2. Änderung im Baublock 4 bereits eine Bebauung mit überwiegend bis zu drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss zulässig ist, die ebenfalls zu Verschattungen führen würde. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 tritt somit eine Veränderung ein, die jedoch keine gänzlich neue Situation entstehen lässt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Baugrenzen und Baulinien wird eine überbaubare Fläche begrenzt, die im Wesentlichen der 1. Änderung entspricht. Zum Holstenplatz ist wie bisher eine Baulinie festgesetzt, auf der die Gebäude zur errichten sind. Geringe Abweichungen von bis zu einem halben Meter sind entsprechend der 1. Änderung für Gebäudeteile weiterhin möglich. Durch die Baulinie wird die Entstehung eines Baukörpers als nördliche Abgrenzung des Bahnhofsvorplatzes gesichert, der die städtebaulich wichtige Achse zwischen dem Eingang zum AKN-Bahnhof und der Holstenstraße als Haupteinkaufsstraße aufgreift.

Die übrigen Baugrenzen ermöglichen wie bisher eine Bebauung, die bis nahe oder ganz an die Grundstücksgrenzen reicht. Zur Straße Am Bahnhof wird dabei nunmehr eine Fläche als Vorzone ausgespart, die für eine Unterbrechung der Gebäudefront sorgt und damit die Massivität eines Gebäudes mit durchgängig 4-Vollgeschossen reduziert.

An der Ostseite ist wie bisher ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Der geplante Fußweg darf wie bisher ab dem 2. Obergeschoss überbaut werden. Hierfür wird eine Baugrenze festgesetzt, die über den geplanten Fußweg hinausreicht, um Raum für die hier aus Schallschutzgründen erforderlichen Wintergärten zu geben. Diese Überbauung kann als Arkadengang oder als Auskragung ohne Stützen ausgebildet werden, so dass für die konkrete Ausgestaltung ein Spielraum besteht.

Im Süden des Baublocks, nördlich der Überdachung des AKN-Bahnhofes wurden die äußeren Baugrenzen um 1,2 m von der Grundstücksgrenze abgerückt, um zu der Überdachung des AKN-Bahnhofes einen größeren Abstand zu sichern. Damit die gemäß LBO allgemein geltenden Mindestabstände hier unterschritten werden können, wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, gemäß der an die Baugrenzen bzw. Baulinien auch dann gebaut werden darf, wenn diese auf den Grundstücksgrenzen oder in den allgemeinen Abstandsflächen gemäß LBO liegen. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass der Baublock 4 allseitig an öffentliche Verkehrsflächen und Flächen für Bahnanlagen und östlich an eine Fläche für Gemeinschaftsstellplatzanlagen angrenzt. Die Baugrenzen für das benachbarte Gebäude im Baublock 5 haben einen Abstand von ca. 11 m zur östlichen Baugrenze des Baublocks 4, so dass hier ein ausreichender Abstand gesichert ist. Bauordnungsrechtliche Belange, z.B. bzgl. des Brandschutzes dürfen einer Unterschreitung der Abstandsflächen jedoch nicht entgegen stehen.

Für Überdachungen, Einhausungen von Eingängen, Terrassen und Balkone können die Baugrenzen überschritten werden. Hierdurch sollen Möglichkeiten für die konkrete Ausgestaltung im Rahmen der Hochbauplanung gegeben werden. Eine Überschreitung ist dabei nur innerhalb des Baugebietes zulässig, eine Überbauung z.B. durch in den Bereich des öffentlichen Holstenplatzes hineinreichende Balkone ist nicht erlaubt.

4.4 Gestaltung

Die in der 1. Änderung getroffenen gestalterischen Festsetzungen gelten zu einem Großteil fort, um die seinerseits angestrebte Gesamtwirkung der Entwicklung rund um den neuen Bahnhof zu erhalten. Einzelne Festsetzungen wurden jedoch aufgrund neuer Anforderungen geändert oder sind entfallen:

Entsprechend der im Bahnhofsbereich zum Großteil realisierten Flachdächer wird für den Baublock 4 ein Flachdach festgesetzt, so dass die Festsetzung einer maximalen Dachneigung entfällt.

Die in der 3. Änderung getroffene Festsetzung zur Gestaltung der Außenwände bietet gegenüber der bisherigen Festsetzung etwas mehr Gestaltungsspielraum. Eine Kombination aus Mauerwerk und Glasflächen stellt weiterhin das zentrale Fassadenmaterial dar, die Farbpalette für das Mauerwerk wurde dabei um Farbtöne von beige bis anthrazitgrau erweitert. Zudem sind nun auf bis zu 20% der Fassadenfläche in den Vollgeschossen auch andere Materialien und Farben zulässig. Sie umfassen die gleichen Materialien und hellen Farben, die bisher nur für Staffelgeschosse möglich waren und für diese auch zukünftig ohne Begrenzung des Umfangs zulässig sind. Die Massivität des nunmehr höheren Gebäudes kann durch einen Materialmix in hellen Farben entgegengewirkt werden

Von der Gliederung der Fassaden durch Vor- und Rücksprünge wird abgesehen, da zur Straße Am Bahnhof durch den dreieckigen Rücksprung der Baugrenze bereits eine Gliederung des Baukörpers gesichert ist und entlang der Baulinie zum Holstenplatz keine Gliederung als erforderlich angesehen wird.

Die Festsetzung, die einen teilweise Ersatz der minimal festgesetzten Wandöffnungen durch Türen und Fenster von 20% im Erdgeschoss durch zurückspringende geschlossene Wandgliederungselemente und Schaukästen ermöglicht, entfällt im Sinne einer offeneren Fassadengestaltung.

Die Festsetzung zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen wird aus der 1. Änderung übernommen und lediglich um die Möglichkeit für Grünflächen ergänzt, die vor allem bei Realisierung eines Innenhofes eine sinnvolle Ergänzung zu der ansonsten durch versiegelte Flächen geprägte Gestaltung darstellen können.

5 Emissionen und Immissionen

Zu der Bebauungsplanänderung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem der Nachweis des Geräuschimmissionsschutzes für die geplante Ausweisung der 3. Änderung des Bebauungsplanes aufbauend auf die Ergebnisse der Gutachten der 1. und 2. Änderung geführt wird (vgl. Anlage).

5.1 Verkehrslärm

Das Gutachten kommt in Bezug auf den Straßen- und Schienenverkehr zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet insgesamt nach wie vor 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. Bezogen auf die Fassaden der geplanten Seniorenwohneinrichtung, die im Wesentlichen die überbaubare Fläche umfasst, ergeben sich tags Überschreitungen bis zu etwa 5 dB an der Nordfassade und bis zu 8 dB an der Südfassade zur südöstlichen Ecke bezogen auf die MK-Orientierungswerte. Bezogen auf die MI-Orientierungswerte sind die Überschreitungen jeweils 5 dB höher.

Die Verschlechterung der Situation gegenüber den Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens zur 2. Änderung resultieren im Wesentlichen nicht aus der Erhöhung des Straßenverkehrs, sondern aus dem aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen geänderten Berechnungsverfahren zum Schienenverkehrslärm. Hauptursache für die Überschreitungen insgesamt ist weiterhin der bereits vorhandene Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen, wobei die Immissionsanteile der AKN-Bahntrasse im Unterschied zur Berechnung zur 2. Änderung aufgrund des geänderten Berechnungsverfahrens nun auch relevant sind. (vgl. Gutachten, Kap. 7.1, S. 41 ff).

Um diesem Lärmkonflikt zu begegnen, werden in dem Gutachten Festsetzungen zum passiven Lärmschutz in Form von Lärmpegelbereichen mit zugeordneten passiven Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden vorgeschlagen, die in die Bebauungsplanänderung aufgenommen wurden. Von den getroffenen Festsetzungen kann dabei abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz bestehen.

Zum Schutz der Nachtruhe wird zudem festgesetzt, dass die Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen zu den weniger geräuschbelasteten Gebäudefronten zu orientieren sind. Sollte dies nicht möglich sein, sind bei Lage im Lärmpegelbereich IV und höher schalldämmende Zuluftöffnungen als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzfenstern vorzusehen.

Für Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone, Dachterrassen) soll am Tag mindestens der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV vom 64 dB(A) eingehalten werden. Dieser Wert wird gemäß den Berechnungen an der Nord- und Südfassade um bis zu 3 dB überschritten. Zum Schutz der Außenwohnbereiche wird daher festgesetzt, dass Außenwohnbereiche nur in Bereichen mit Lärmpegelbereich III und niedriger zulässig sind. In den höheren Lärmpegelbereichen sind sie nur ausnahmsweise zulässig, wenn durch Einzelbegutachtung nachgewiesen wird, dass durch individuelle Schallschutzmaßnahmen (z.B. Abschirmung durch transparente Aufsätze auf Balkonbrüstungen) der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) eingehalten wird.

5.2 Gewerbelärm

Im Hinblick auf den Immissionsschutz durch gewerbliche Nutzungen zeigt sich, dass mit der Planung und den im 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 mögliche gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes Nr. 65 Geräuschimmissionen zu erwarten, die an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes zu keinen Überschreitungen des Orientierungswertes tags nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 bzw. des Immissionsrichtwertes tags nach TA Lärm von 60 dB(A) für ein MI-Gebiet führen. Auch nachts zeigt sich, dass der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) außerhalb des Plangebietes an den nächstgelegenen Wohngebäuden (nördlich gegenüber der Zufahrt zwischen Baublock 4 und Baublock 5) eingehalten wird. (vgl. Gutachten, Kap. 7.2, S. 44).

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung ergeben sich an der Ostfassade am Tag für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss geringfügige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für ein MK-Gebiet von 60 dB(A) tags nach TA Lärm um maximal 1dB. Ab dem 2. Obergeschoss wird der Immissionsrichtwert eingehalten.

Nachts wird in allen Geschossen der Immissionsrichtwert für ein MK-Gebiet von 45 dB(A) an der gesamten Ostfassade und jeweils einem ca. 15 m langen angrenzenden Bereich der Nordfassade und einem ca. 8 m langen angrenzenden Bereich der Südfassade überschritten. Die Überschreitungen betragen zwischen 1 dB und ca. 9 dB.

Ursache für die Überschreitungen nachts ist insbesondere die Parkplatznutzung für die benachbarte Systemgastronomie sowie der dazugehörige An- und Abfahrverkehr auf nichtöffentlichen Straßen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) sind an diesem Standort städtebaulich nicht möglich. Da im Unterschied zu Verkehrslärm gemäß TA Lärm passive Schallschutzmaßnahmen zum Geräuschimmissionsschutz gegenüber Gewerbelärm nicht zulässig sind, wird festgesetzt, dass an der Ostfassade des Baublocks 4 vor allem Fenstern von Aufenthaltsräumen, die dem Wohnen dienen, Wintergärten vorzusehen sind. Sie stellen keine schutzbedürftigen Räume dar und erzeugen somit keinen maßgeblichen Immissionsort. Mit dieser Festsetzung sollen die Möglichkeiten für die Realisierung kleinerer Wohneinheiten verbessert werden wie sie auch für das zurzeit geplante Vorhaben der Senioreneinrichtung vorgesehen sind. Grundsätzlich besteht zudem die Möglichkeit hier auch Nebenräume wie Bäder, abgeschlossene Küchen, Treppenhäuser, Laubengänge usw. anzuordnen, die keine Aufenthaltsräume im Sinne der TA Lärm darstellen.

Zum Schutz eventueller Büroräume vor Gewerbelärm werden abwägend keine gesonderten Festsetzungen getroffen, da die für den Tag berechneten Überschreitungen mit bis zu 1 dB gering sind nur das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss betreffen. Zudem wird mit den erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm ein ausreichender Schallschutz für Büroräume erreicht. (vgl. Gutachten Kap 7.2 Gewerbelärm S. 43 ff)

Anlieferungen während des Nachtzeitraumes (22:00 bis 6:00 Uhr) sind wie bisher auch gemäß der 3. Änderung ausgeschlossen.

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

Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird wie bisher über die angrenzende Straße Am Bahnhof erschlossen.

Für die Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze setzen die 1. Änderung und 2. Änderung Flächen für **Gemeinschaftsstellplatzanlagen** zu Gunsten der Baublöcke 1 bis 4 und der Baublöcke 1 bis 5 fest, die weiterhin Bestand haben. Zusätzlich werden für den Baublock 4 eine begrenzte Anzahl von bis zu fünf **offenen Stellplätzen** in dem der Straße Am Bahnhof zugewandten Bereich zugelassen, um einzelne Stellplätze mit direktem Bezug zu den baulichen Nutzungen zu ermöglichen.

Der Rand der östlich gelegenen Stellplatzanlage südlich des Baublocks 5 reicht in den Geltungsbereich der 3. Änderung hinein und wird hier entsprechend der 1. und 2. Änderung festgesetzt. Auf einer Tiefe von 1,7 m wird diese Fläche von Baugrenzen überlagert, die ab dem 2. Obergeschoss durch einen Arkadengang oder eine Auskragung überbaut werden darf.

Unterhalb der Auskragung ist wie in der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 zur Sicherung einer fußläufigen Anbindung des Bahnhofes/Holstenplatzes angrenzend an den Baublock 4 ein **Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit** auf einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Am nördlichen Rand wurde die Breite des Gehrechts aufgrund einer hier zwischenzeitlich entstandenen Trafostation etwas reduziert.

Bahnanlagen AKN

Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs grenzt das Trogbauwerk der AKN-Bahngleise bzw. des Bahnhofes sowie die Bahnhofüberdachung an.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Belange der AKN aufgrund der direkten Nachbarschaft 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. und 2. Änderung Stellungnahmen (vom 17.10.2006, 21.06.2007 und 18.06.2014) abgegeben, in denen u.a. zahlreiche Hinweise für die Hochbau- und Freiflächenplanung (z.B. bzgl. Statik, vorhandenen Leitungen, Abstandsregelungen, Beleuchtung/Werbeanlagen, Anfahrtschutz für das Bahnhofsdach am Ende der Zufahrt zwischen dem Baublock 4 und 5 u.a.m.) enthalten sind, auf die unter Berücksichtigung der hierzu seinerzeit getroffenen Abwägungsentscheidungen im Rahmen der seinerzeitigen Aufstellungsverfahren verwiesen wird.

Zur 3. Änderung haben die Landeseisenbahnverwaltung (vom 15.05.2017) als zuständige Eisenbahnaufsichts- und Genehmigungsbehörde und / oder die AKN Eisenbahn AG (vom 16.05.2017) auf folgende Themen hingewiesen, die im Rahmen der nachgelagerten Hochbau- und Erschließungsplanungen zu berücksichtigen sind. Nachfolgend sind diese stichwortartig zusammengefasst (vgl. ggf. o.g. Original-Stellungnahmen):

- Überprüfung der Einwirkungen von geplanten Hochbauten und Verkehrsanlagen auf das benachbarte Trogbauwerk der AKN (offen und abgedeckelter Bereich) durch einen von dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüferingenieur für Baustatik. Beteiligung der Landeseisenbahnverwaltung im Rahmen einer eisenbahntechnischen Prüfung und laufende Abstimmung mit der AKN Eisenbahn AG.
- Beachtung von Abschnitt II (Schutzvorschriften) § 6 und § 7 Eisenbahngesetz für

das Land Schleswig-Holstein vom 27.06. 1995.

- Keine Ableitung von Oberflächen- und Abwässern auf die Bahnanlage.
- Forderungsausschluss für Beeinträchtigungen durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb.
- Freihaltung einer mindestens 3 m breiten und mindestens 3 m hohen Zuwegung im Bereich des Arkadenganges / der Auskragung an der Ostfassade des Baublocks 4.
- Die Höhen des Trogbauwerkes sind zu beachten, insbesondere Herstellung eines höhengleichen und behindertengerechten Anschlusses an den Bereich des westlichen Bahnhofszugangs
- Maximal eingeschossige Tiefgaragen aufgrund Trog-Statik bedingter maximaler Abgrabungstiefen oder gesonderte Planung bei mehrgeschossigen Tiefgaragen einschließlich eisenbahntechnischer Prüfung.
- Beachtung vorhandener Sickerschächte für die Entwässerung der Bahnhofsoberdachung sowie von im Geltungsbereich verlaufenden AKN-Druckleitungen für Frisch- und Abwasser, ggf. Verlegung zu Lasten des Bauträgers.
- Abstimmung mit AKN bzgl. der Gestaltung und Anordnung von Beleuchtungen, Leuchtreklamen, Werbeanlagen und dergleichen. Sie dürfen keinen Anlass für Verwechslungen mit Verkehrszeichen und Eisenbahnsignalen geben oder den Eisenbahnbetrieb gefährden.
- Einvernehmliche Festlegung der Gebäudekante / des Abstandes des Baublocks 4 vom AKN-Bahnhof / Großdach mit der AKN Eisenbahn AG (Mindestanforderungen an den Brandschutz, verkehrsnutzungsbedingte Mindestbreiten zur Bahnanlage, behördliche Abstandsregelungen u.ä.)

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, direkt angrenzend an intensiv genutzte bzw. stark frequentierte Bereiche und stellt sich als weitgehend vegetationsfreie und in Teilen asphaltierte Brachfläche dar.

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 ausgeschlossen 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.) allenfalls ein Vorkommen von ungefährdeten, wenig störungsempfindlichen und zumeist unspezialisierten Vogelarten der Siedlungsgebiete zu erwarten ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass in dem östlich benachbarten Baublock 5 an dem ehemaligen Bahnhofsgebäude ein lokales Mauerseglervorkommen mit Brutaktivitäten besteht. 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. Zur Stärkung der lokalen Population im Siedlungsbereich wird empfohlen, im Rahmen der Hochbauplanung und des späteren Betriebes auch am Gebäude des Baublocks 4 geeignete Nisthilfen für Mauersegler vorzusehen.

8 Ver- und Entsorgung

Grundwasser

Der Geltungsbereich befindet sich im zukünftigen Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes Kaltenkirchen. Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten.

Wasserversorgung / Schmutzwasser / Oberflächenwasser

Die Grundstücke sind bereits erschlossen und werden auch zukünftig an das vorhandene Entwässerungsnetz der Stadt Kaltenkirchen angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH.

Die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH und die AKN Eisenbahn AG haben auf vorhandene Trinkwasser- und Abwasserleitungen im Geltungsbereich und das Erfordernis zur Umliegung hingewiesen. Gleiches gilt für Sickerschächte der Bahnhofsdachentwässerung, sofern diese durch die Baumaßnahmen betroffen sind.

Wärme- und Stromversorgung / Trafostation

Die Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Im Nordosten des Geltungsbereiches der 3. Änderung befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH. Sie wird entsprechend des Bestandes sowie eines umgebenden Arbeitsbereiches als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Im Osten wird die Fläche für Versorgungsanlagen durch ein allgemeines Gehrecht überlagert, das aus der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans mit Anpassung an die Lage der zwischenzeitlich errichteten Trafostation in die 3. Änderung übernommen wird.

Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Die Müllbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallwirtschaft geregelt.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter. Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat darauf hingewiesen, dass sich in den Randbereichen des Geltungsbereiches hochwertige Telekommunikationsleitungen befinden, die während der Bauarbeiten zu schützen sind.²

Für den Fall, dass Deutsche Telekom einen Netzausbau vornimmt, wurde zudem um Berücksichtigung verschiedener Maßnahmen gebeten, die die Erschließungs- und Baumaßnahmen betreffen.³

Belange des Brandschutzes

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung erfolgt gemäß dem DVGW Arbeitsblatt 405 in einem Umfang von 96 m³/h aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung und der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

9 Sonstige Hinweise

Denkmalschutz

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden von Kulturdenkmälern die Melde- und Sicherungspflichten des § 15 DSchG gelten.⁴ Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Bodenverunreinigungen

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg hat darauf hingewiesen, dass sie bei den Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist. Hintergrund ist, dass bei zukünftigen Bodenarbeiten nicht ausgeschlossen werden kann, dass durch die ehemalige Nutzung (Sägewerk mit Baustoff- und Heizölhandel) Bodenverunreinigungen angetroffen werden. Zusätzlich wurde 1991 ein im Erdgeschoss einer unterkellerten Lagerhalle entstandener Lösemittel-Schaden (Trichlorethylen) entsorgt, geringfügige Belastungen

² Aktuelle Bestandspläne sind gemäß Stellungnahme vom 17.05.2107 anzufordern über: Zentrale Planauskunft E-Mail: planauskunft.nord@telekom.de

³ Nähere Angaben siehe Stellungnahme Telekom Technik GmbH vom 17.05.2107, Stichworte der dort angesprochenen Themen sind: Leerrohre für Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden, ungehinderte und unentgeltliche Nutzung von Straßen und Wegen, grundbuchliche Leitungsrechte auf Privatwegen, Abstimmungen von Leitungszonen und Tiefbaumaßnahmen sowie frühzeitige Anzeige von Erschließungsmaßnahmen an: Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 11, Planungsanzeigen, Fackenburger Allee 31, 23554 Lübeck; alternativ: T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de

⁴ § 15, Abs. 1 DSchG Schleswig-Holstein (i.d.F. vom 30.12.2014):

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

können in den Untergrund gelangt sein.

Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Kampfmittelräumdienst des Landes Schleswig-Holstein in Kaltenkirchen Kampfmittel nicht auszuschließen sind und das Plangebiet gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben, Kanalisation, Gas, Wasser, Strom und Straßenbau auf Kampfmittel untersuchen zu lassen ist. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

10 Flächenangaben

	Fläche
Kerngebiet	0,25 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	30 qm
Straßenverkehrsfläche	20 qm
Geltungsbereich gesamt	0,26 ha

11 Kosten und Bodenordnung

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen am 26.09.2017 gebilligt.

Kaltenkirchen, den 04.12.2017



(Hanno Krause)
Bürgermeister