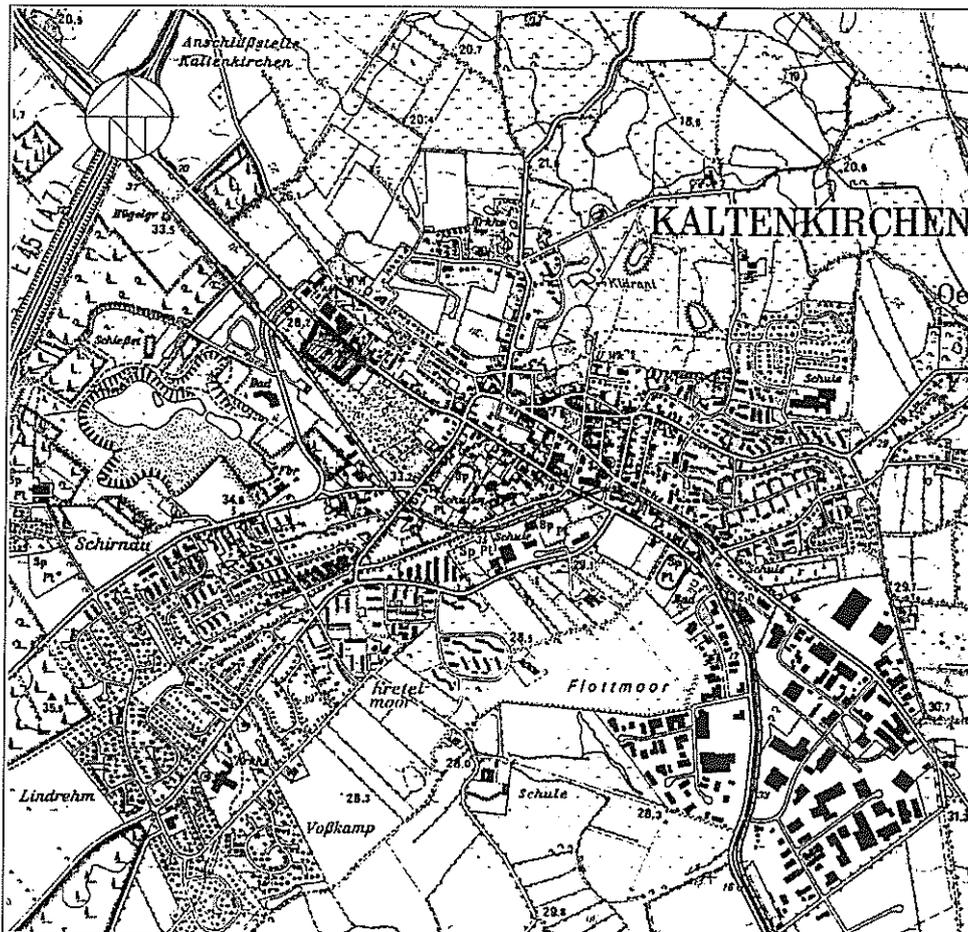


# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan Nr. 69 „Im Grunde“ der Stadt Kaltenkirchen

für das Gebiet:

südlich der Kieler Straße, nördlich der AKN-Trasse, westlich des Friedhofes



Endgültige Planfassung

20.06.2006

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumansweg 69 • 22087 Hamburg



## 1. Allgemeine Grundlagen

### 1.1. Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 18.06.2002 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 69 aufzustellen. Für den Geltungsbereich besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan; es handelt sich bisher um "unbeplanten Innen- bzw. Außenbereich".

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung (§ 244 Abs. 2 BauGB) sowie
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und die Landesbauordnung Schleswig-Holstein in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Vermessung des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Töbermann, Kaltenkirchen im M 1 : 1.000 mit Stand vom 25.09.2002.

### 1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt. Folgende Fachbeiträge liegen vor:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag der freien Landschaftsarchitekten Klütz und Collegen, Bokel.
- Immissionsgutachten von Fa. Lärmkontor, Hamburg.

### 1.3. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rund 2,1 ha.

## 2. Anlass und Ziel

Anlass und Ziel der Planung ist das Anliegen, zusätzliche Baugrundstücke am nord-westlichen Ortsausgang rückwärtig der vorhandenen Bebauung mit gemischten Nutzungen an der Kieler Straße von Kaltenkirchen zu schaffen. Damit reagiert die Stadt auf die gewachsene Nachfrage der örtlichen und überörtlichen Bevölkerung nach Einfamilienhausgrundstücken. Vorbereitet wurde die Erschließung des neuen Baugebietes bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Die Bebauung der rückwärtigen Bereiche an der Kieler Straße (L 320) mit Wohngebäuden ist städtebaulich vertretbar, da es sich um die Fortentwicklung und Arrondierung hinsichtlich der gemischten Strukturen in dem Gebiet handelt. Darüber hinaus werden die vorhandenen Strukturen an der Kieler Straße städtebaulich neu geordnet und gesichert sowie der vorhandene Siedlungskörper abgerundet.

Entsprechend den aktuellen Marktanforderungen und der Lage am Stadtrand soll ein Wohngebiet für Einzel-, Doppel- und ggf. Reihenhäuser entstehen. Einen besonderen Stellenwert besitzen bei der Entwicklung des Bebauungsplans daneben:

- Gestaltung des Überganges des Ortsrandes zur freien Landschaft

- Städtebauliche Einbindung in den angrenzenden Bestand
- Berücksichtigung der Immissionsbelastung durch Gewerbebetriebe im und in der Nachbarschaft des Plangebietes sowie des Kfz-Verkehrs auf der Kieler Straße / L 320
- Flexible anpassungsfähige Festsetzungen

Gleichzeitig sollen in den Mischgebieten entlang der Kieler Straße potentielle Einzelhandelsnutzungen so neu strukturiert werden, dass die aktuell in der Stadt zu verzeichnenden negativen Entwicklungen zu Lasten der Innenstadt abgeschwächt werden. Der B-Plan nimmt dabei das im Rahmen des zeitgleich aufgestellten B-Planes Nr. 3, 17. Änderung (Geltungsbereich unmittelbar nördlich der Kieler Straße) erarbeitete Einzelhandelskonzept auf und übernimmt die dortigen Festsetzungen. Insofern wird bezüglich der Begründung explizit auf die Begründung zum B-Plan Nr. 3, 17. Änderung sowie das dort beigefügte Einzelhandelsgutachten der GFK-Prisma, Hamburg Bezug genommen.

### 3. Übergeordnete Planungsgrundlagen

#### 3.1. 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 Achsenswerpunkten zu vollziehen. In Bezug auf die Achse Hamburg-Kaltenkirchen wird die Entwicklung insbesondere 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 (Fort-schreibung 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 Achsenswerpunkt. 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.

Bezüglich der Einzelhandelsfestsetzungen berücksichtigt die Planung die Teilfort-schreibung 2004 des Landesraumordnungsplans des Landes Schleswig-Holstein in der Bekanntmachung vom 17. Januar 2005, die in Ziffer 7.5 die Grundsätze und Leitlinien für die Ansiedlung von Einzelhandel größeren Umfangs definiert. Dabei sind in diesem Fall insbesondere das Zentralitätsgebot sowie das städtebauliche Integrationsgebot zu beachten.

Der aufzustellende Bebauungsplan entspricht den Zielen der Regionalplanung.

### 3.2. Flächennutzungsplan

Im seit dem 11. September 1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen wird das Plangebiet als gemischte Bauflächen dargestellt.

Nur im südlichen Bereich wird ein Teilgebiet dieser Flächen im B-Plan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine Entwicklung von mischgebietsverträglichen Gewerbebetrieben am Übergang zur offenen Landschaft auf den bebauten Grundstücken ist unrealistisch und zudem nicht Ziel der Stadt.

Durch die abgestufte Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Hauptverkehrsstraße und der dahinter liegenden Wohnbebauung, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, werden durch den B-Plan die Ziele der nicht parzellenscharfen FNP-Darstellung stärker verdeutlicht bzw. akzentuiert werden. Die Abweichungen entsprechen dem „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB.<sup>1</sup>

Ein paralleles Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist nicht notwendig, stattdessen wird der F-Plan in einem kommenden Änderungsverfahren für diesen Bereich angepasst.

## 4. Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes von Kaltenkirchen, südwestlich der Kieler Straße (L 320), zwischen der AKN-Strecke und dem Friedhof. Die Bundesautobahn A7 ist gut 1.000 m entfernt.

Das Zentrum der Stadt Kaltenkirchen mit den wichtigen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen liegt in fußläufiger Entfernung nur gut 500 m entfernt in östlicher Richtung. Der nächste AKN-Haltepunkt – „Kaltenkirchen-Holstentherme“ befindet sich unmittelbar südlich an der Straße Im Grunde. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig an der Norderstraße erreichbar.

Entlang der Kieler Straße (L 320) als Hauptverkehrsstraße haben sich in der Vergangenheit gemischte Strukturen entwickelt. Die gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich sind mit Wohnnutzungen durchsetzt. Die Zentrumsnähe als positiver Standortfaktor auf der einen Seite sowie immissionsschutzrechtliche Aspekte auf der anderen Seite haben zu den dortigen Ansiedlungen geführt.

Im Einzelnen befinden sich im Plangebiet neben den Wohnnutzungen eine Tankstelle und ein Autohaus mit Werkstatt und Waschstraße. In der näheren Umgebung setzt sich der gemischte Charakter fort. Für die Tankstelle liegt ein positiv beschiedener Bauantrag vor, der einen Neubau und eine Erweiterung vorsieht. Dazu wird auch das westliche Nachbargrundstück überbaut.

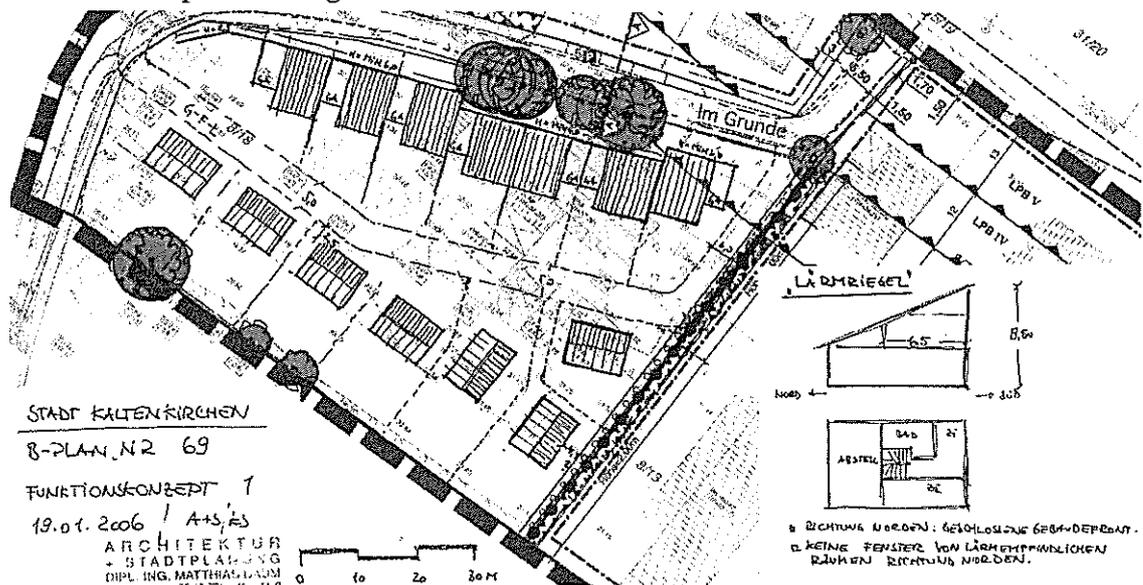
---

<sup>1</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 28.02.1975 – IV C 74.72 -, DVBl. 1975, S. 661, zitiert nach S. Mitschang „Der Flächennutzungsplan“, Bonn, 2003: S. 308:  
„(...) Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplans sind insoweit vom Begriff des „Entwickelns“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gedeckt, als sie sich aus den – im Verhältnis zwischen Flächennutzungs- und Bebauungsplan vorliegenden – Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widerspricht. Der Grad eines unzulässigen Widerspruchs zum Flächennutzungsplan wird demnach von Abweichungen nicht erreicht, welche diese Grundkonzeption unangetastet lassen und deshalb insoweit als unwesentlich anzusehen sind. (...)“

## 5. Planinhalt

Die städtebauliche Ordnung des kleinen Plangebiets soll durch eine Abstufung der Nutzungen als Reaktion auf die Immissionsbelastungen durch die stark befahrenen Kieler Straße gewährleistet werden. Die vorhandenen gewerblichen und mischgebietsverträglichen Betriebe in verkehrsgünstiger Lage erhalten mit der Festsetzung als Mischgebiet einen der vorhandenen Situation mit eingestreuten Wohnhäusern entsprechenden Baugebietstypus. Die ruhigeren rückwärtigen Bereiche bilden in zentrumsnaher und gleichzeitig landschaftsbezogener Lage einen attraktiven Wohnstandort, der durch die Erschließung als Sackgasse frei von Durchgangsverkehr ist.

Durch die potentielle Immissionsbelastung der genehmigten Tankstelle wird für das unmittelbar anschließende Wohngebiet eine besondere Bauweise in Form einer „Lärmriegel-Bebauung“ erforderlich. Auf diese Weise kann der Aufwand für aktiven Schallschutz (Lärmschutzwände etc.) minimiert werden, und zugleich gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden. Eine mögliche Bebauung ist in folgender Funktionsskizze dargestellt. Die Details der Festsetzungen bezüglich der Bauweise werden in Kapitel 5.3 begründet.



### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Für die angestrebte Wohnnutzung werden die für eine Neubebauung vorgesehenen Baugebiete im rückwärtigen Bereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Einschränkungen des gemäß BauNVO vorgegebenen Nutzungskatalogs bestehen gemäß textlicher Festsetzung darin, dass Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig sind, weil diese Anlagen die Wohnruhe durch den damit verbundenen Kfz-Verkehr zu stark stören würden. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden der angestrebten städtebaulichen Struktur widersprechen.

Die bebauten Grundstücke entlang der Kieler Strasser werden entsprechend der vorhandenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbebetrieben als Mischgebiete festgesetzt. Zur Begründung der Einzelhandelsfestsetzungen wird auf die Begründung und das Einzelhandelsgutachten zum B-Plan Nr. 3, 17. Änderung verwiesen. Die relevanten Inhalte der Begründung werden an dieser Stelle wiedergegeben:

### **Einzelhandelsnutzung im Mischgebiet**

Die differenzierten Sachverhalte zur Einzelhandelsthematik wurde für fundierte planerische Aussagen im Rahmen des B-Planes Nr. 3, 17. Änderung erforderlich, den Standort Kieler Straße in Einbindung der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur gutachterlich zu beurteilen. Die Ergebnisse des Gutachten von der GfK Prisma, Hamburg, das als Anlage Teil der Begründung des B-Planes Nr. 3, 17. Änderung ist, sind auch in die Abwägung der Belange zum B-Plan Nr. 69 einbezogen und in Festsetzungen umgesetzt worden. Im Folgenden werden die den Festsetzungen zugrunde liegende städtebaulichen Grundsätzen und die Festsetzungen begründet.

Die Stadt Kaltenkirchen verfügt über eine gewachsene Innenstadt mit einer vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur, die zukünftig noch durch die Entwicklung des Bahnhofsbereiches sinnvoll ergänzt und aufgewertet werden sollte. Daneben gibt es zwei wesentliche Standorte für großflächigen Einzelhandel im Stadtgebiet (Dodenhof und Fachmarktzentrum Ohlandstraße), die in erster Linie aperiodischen Bedarf decken. Diese drei Pole sollen zukünftig als Standorte für den aperiodischen und zentrumsrelevanten Bedarf weiterentwickelt werden.

Für den (kurzfristigen) Nahversorgungsbedarf wurden gem. Gutachten sinnvolle Versorgungsbereiche definiert und eine Überprüfung der Versorgung durchgeführt. Demnach sind alle Bereiche in Kombination mit den Nahversorgungseinrichtungen der Innenstadt ausreichend wohnortnah versorgt, auch der Bereich entlang der Kieler Straße. Vor diesem Hintergrund wurde ein Gutachten von der GfK Prisma, Hamburg im Auftrag gegeben, die als Anlage Teil der Begründung wird im Nordwesten des Stadtgebietes. Eine weitere Ansiedlung über die bestehenden Nahversorgungsbetriebe / Lebensmittelmärkte hinaus soll außerhalb der Innenstadt in Zukunft nicht erfolgen.

Die Innenstadt soll als zentraler Versorgungsbereich der Stadt für eine Konzentration des Einzelhandels Priorität haben. Die Innenstadt soll weiterhin ein breites Spektrum an Warensortimenten und privaten sowie öffentlichen Dienstleistungen bieten. Hier soll insbesondere der erlebnisreiche Stadt-/Einkaufsbummel und auch die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln im Vordergrund stehen. Bei sonstigen aus Einzelhandelsicht interessanten Standorten in Randlage soll das Hauptaugenmerk auf die Versorgung mit nicht innenstadt- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen, um die Marktfunktion der Innenstadt nicht zu gefährden.

Die o. g. Zielsetzung ist ein besonderer städtebaulicher Grund und rechtfertigt die Zulässigkeit von Läden und Einzelhandelsbetrieben mit bestimmten Sortimenten und damit die Anwendung des § 1 Abs. 9 der BauNVO.

Basierend auf diesen allgemeinen Aussagen für die zukünftige gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur werden in den Mischgebieten des Geltungsbereiches entsprechend des Gutachtens Aussagen zu den zulässigen Sortimenten gemacht. Zulässig sind nicht zentrenrelevante Sortimente, die durch das Gutachten ausgearbeitet wurden. Die Festsetzungen beziehen sich auch auf den Grundsatzbeschluss der Stadt vom 18.11.03, "großflächigen Einzelhandel nur im Zentrum" zuzulassen, um die zentrale Versorgungsfunktion der Innenstadt zu stützen.

In den Mischgebieten entlang der Kieler Straße werden so genannte Positivfestsetzungen zu den gewünschten und innenstadtverträglichen Sortimenten getroffen, die auf den Ergebnissen des Gutachtens basieren. Der B-Plan weicht damit von der Gutach-

ten-Empfehlung einer Negativliste ab, weil eine Positivliste eine höhere Rechtseindeutigkeit aufweist.

Daneben sind **Randsortimente** bis zu einer Größenordnung von 10% der Verkaufsfläche zulässig. Dieser Anteil von Randsortimenten entspricht den Vorschlägen des Landesraumordnungsplanes und den üblichen Anforderungen der Kunden an derartige Märkte; er ist somit betriebswirtschaftlich erforderlich. Zur Sicherung und zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ ist eine Eingrenzung geboten, zumal eine zunehmende Tendenz zur Erweiterung von Randsortimenten bei Einzelhandelsbetrieben zu beobachten ist.

Den im Geltungsbereich ansässigen **Handwerksbetrieben** oder sonstigen Gewerbetreibenden sind Verkaufsstellen für die eigenen Produkte auf einer Fläche bis zu 100 qm zulässig. Diese Festsetzung sichert die Existenz von Betrieben und ermöglicht Wege einer Direktvermarktung. Der örtliche Bezug bedeutet, dass das Handwerk als auch die sonstige gewerbliche Ausübung in räumlicher und betrieblicher Einheit mit der jeweiligen Verkaufsstelle stehen muss.

Eine zusätzliche Festsetzung der **Verkaufsfläche** der zulässigen Einzelhandelsbetriebe wird nicht erforderlich, weil gemäß BauNVO hier die Obergrenze über den § 11 (3) mit einer maximalen Geschossfläche von 1.200 qm (entspricht etwa 700-800 qm Verkaufsfläche) geregelt wird.

Die gem. § 6 BauNVO allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** werden in den Mischgebieten ausgeschlossen, weil sie an dieser Stelle des Stadtgebietes untypisch sind und die benachbarte Wohnbebauung beeinträchtigen würden.

## 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Eine wesentliche Zielsetzung der Planung besteht in der maßstäblichen Einfügung der geplanten Neubebauung in den Bestand. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossigkeit sowie die Firsthöhe und die Dachneigung bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale GRZ von 0,35 für ein verdichtetes Wohnquartier aus Einzel- und Doppelhäusern mit ausreichendem Freiflächenanteil festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden Struktur der Nachbarquartiere und begünstigt einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft. Im Bereich der Lärmriegelbebauung ist eine geringfügig höhere GRZ von 0,4 angemessen, um eine verdichtete Bebauung mit durchgängiger Baufront zu ermöglichen.

Für die Mischgebiete an der Kieler Straße wird eine maximal zulässige GRZ von 0,6 gewählt. Hier sind unter Umständen großflächige zusammenhängende Gebäude für ausreichende Spielräume der gewerblichen Nutzung notwendig.

Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit als Höchstmaß entspricht der näheren Umgebung. Da die Firste der geplanten Wohnbebauung die Gebäude an der Kieler Straße nicht überragen sollen, wird im Wohngebiet eine einheitliche Firsthöhe von maximal 10,00 m festgesetzt.

Der Bebauungsplan beschränkt im allgemeinen Wohngebiet die Anzahl der Wohneinheiten bei Einzelhäusern auf zwei Wohneinheiten. Pro Doppelhaushälfte bzw. Reihenhausscheibe ist eine Wohneinheit zulässig. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um eine angemessene Wohnungsdichte zu erreichen.

### 5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In der Regel wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand entlang der Kieler Straße und der angestrebten Bebauungsstruktur im Wohngebiet mit durchgrüntem Gärten.

In den Mischgebieten werden flächenmäßig große Baufenster festgesetzt, um insbesondere für gewerbliche Nutzungen unterschiedliche Bebauungen zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet sind durch Baugrenzen als großzügige durchgängige Baufenster definiert, damit eine Flexibilität beim Zuschnitt der Grundstücke (insbesondere der Breite) ermöglicht wird.

Im Wohngebiet WA 1 werden für die Lärmriegelbebauung besondere Festsetzungen erforderlich, die in Zusammenhang mit der Immissionsschutzfestsetzung einer durchgehenden, schalltechnisch wirksamen Baufront von mindestens 4,0 m Höhe (textliche Festsetzung 7.2) sowie der zwingenden Anordnung der Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche zur lärmabgewandten Seite zu sehen sind:

- Für die durchgehende Baufront wird eine Baulinie festgesetzt, von der jedoch bis zu einem Maß von 3,0 m als Rücksprung abgewichen werden kann (sofern sie weiterhin schalltechnisch wirkt), um so eine zu lange monotone Baufront zu verhindern und eine höhere Flexibilität zu gewähren.
- Für eine durchgehende Aneinanderreihung verschiedener Bauformen mit gleichzeitiger durchgängiger Baufront wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (vgl. Abb. Funktionsskizze), die es ermöglicht einseitig an die Grenzen auch bei Einzelhäusern heranzubauen und außerdem Gebäudelängen über 50 m ermöglicht.

### 5.4. Gestaltung

Um das Neubaugebiet mit den neu entstehenden Gebäuden harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen, werden im Text (Teil B) Gestaltungsfestsetzungen für das allgemeine Wohngebiet getroffen. Derartige Festsetzungen für das bereits bebaute Mischgebiet sind nicht erforderlich, auch weil sie insbesondere den gewerblichen Nutzungen in einem gestalterisch bereits stark heterogenen Bereich unnötig einschränken würden.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird zur Verwirklichung der Zielsetzung eines ortstypischen Charakters besonderer Wert auf die Elemente gelegt, die vom öffentlichen Raum erlebbar sind. Hierzu zählt neben Straßenräumen mit den gestalterisch wichtigen Straßenbäumen die Gestaltung der Vorgartenzone. Die Integration der neuen Bausubstanz selbst in ihre Umgebung erfolgt über die Festsetzung der wesentlichen Gestaltungsmerkmale von Fassade und Dachneigung von Hauptgebäuden und Nebenanlagen und bezieht sich im Einzelnen auf:

- Form, Neigung und Material der Dächer
- Material der Fassaden
- Sockelhöhe
- Höhe der Einfriedung

Besonders die Material- bzw. Farbwahl von Fassade und Dacheindeckung tragen maßgeblich zur städtebaulichen Wirkung der Gebäude bei. Die festgesetzte Auswahl orien-

tiert sich im Wesentlichen an den in Kaltenkirchen üblichen ortstypischen Farben. Durch die Festsetzungen sollen stark auffallende und das Ortsbild verunstaltende Farbgebungen verhindert werden, ohne dass die zukünftigen Bauherren zu stark eingeschränkt sind.

## **6. Grünordnung**

Die zukünftige Errichtung von baulichen Anlagen im Plangebiet bereitet aufgrund der Bodenversiegelung, verändertem Kleinklima und bezüglich des Landschaftsbilds einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die Notwendigkeit dieses Eingriffs begründet sich aus städtebaulicher Sicht mit der Nachfrage nach Baugrundstücken.

Aufgrund der insgesamt geringen überbaubaren Fläche ist gem. § 3c in Verbindung mit Anlage 1, Punkt 18, UVPG keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Zum Bebauungsplan werden die Belange von Boden, Natur und Landschaft in einem grünordnerischen Fachbeitrag behandelt (vgl. Anlage), der Teil dieser Begründung ist. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingearbeitet und soweit möglich festgesetzt worden.

### **6.1. Naturschutz, geschützte Biotope, Gehölze**

Ein fragmentartig erhaltener Knick an der nördlichen Grenze der Straße Im Grunde ist auf Grund der Vorbelastungen sowie der gemäß genehmigten Bauantrag zukünftig angrenzenden intensiven Nutzung der Tankstelle beeinträchtigt. Es besteht jedoch ein Schutz nach § 15b Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), der in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen ist.

Südwestlich des Plangebietes befinden sich auf (Erweiterungs-)Flächen des Friedhofsgeländes flächige Gehölzbestände, die gemäß § 2 (1) Satz 1 LWaldG als Wald einzustufen sind. In Abstimmung mit dem Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein und dem Forstamt Segeberg ist im B-Plan ein Waldschutzstreifen auf eine Tiefe von 20m nachrichtlich zu übernehmen. Für den Geltungsbereich des B-Planes bedeutet dies, dass an der Südgrenze ein Bereich von 10 m Tiefe nachrichtlich als Waldschutzstreifen von Bebauung freizuhalten ist.

### **6.2. Bilanz und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die naturschutzrechtliche Bilanzierung gemäß anliegendem grünordnerischen Fachbeitrag ergibt für das Schutzgut Boden ein Kompensationserfordernis von rund 1.700 m<sup>2</sup>. Außerdem wurden Eingriffe durch die Entnahme von entwicklungsfähigen Bäumen ermittelt.

Da die Eingriffe nur in geringem Maß innerhalb des B-Plangebietes ausgeglichen werden können (Anpflanzung von 5 Bäumen im Straßenraum), muss an anderer Stelle im Stadtgebiet kompensiert werden. Aus diesem Grund ist eine Ersatzmaßnahme erforderlich, die zeitgleich bis zeitnah durchgeführt werden muss.

Für die Kompensation der Eingriffe ist eine ebenso große Fläche im Stadtgebiet Kaltenkirchen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen: Es handelt sich um eine Teilfläche der Flur 18, Flurstück 44/10. Die Fläche liegt nördlich der Krückau und westlich des alten Klärwerks. Der Ausgleich ist durch die Grundbucheintragung der

Maßnahmen, sowie die Einbeziehung in den städtebaulichen Vertrag abzusichern. In den textlichen Festsetzungen wird dafür die Fläche als Maßnahmenfläche festgesetzt. Die Aufwertung der Gesamtfläche erfolgt durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung. In der Folge ist die Fläche ohne Düngung und Pflanzenschutz mit einer jährlichen Mahd zu unterhalten. Eine extensive Beweidung kann nach Abstimmung mit der UNB aufgenommen werden. Im trockeneren Teil ist auf zwei Flächen die Pflanzung eines Eichen-Hainbuchenwaldes als forstliche Pflanzung, jedoch ohne Tiefenumbruch vorzunehmen (Pflanzenauswahl vgl. Anhang, Fläche ca. 5000 m<sup>2</sup>). Im tiefer liegenden Teil ist nach örtlicher Festlegung eine Blänke von ca. 500 m<sup>2</sup> Größe mit einer maximalen Tiefe von 50 cm auszuschieben. Der Boden kann breitflächig im Bereich der Waldpflanzung eingebracht werden. An der Blänke und parallel zum Fahrweg werden insgesamt 8 Heister (Erle oder Esche, m. B. 200-250 cm) gepflanzt.

### **6.3. Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen**

Im Plangebiet werden zur Minimierung des Eingriffs die vitalen Großbäume und sonstige Gehölze als zu erhalten festgesetzt. Aufgrabungen im Wurzelbereich sind nur in Handarbeit zulässig, eine baumpflegerische Behandlung ist vorzunehmen.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind 5 Einzelbäume (4 mal verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 20-25 cm) anzupflanzen, um den Straßenraum zu gliedern. Hierbei ist der Wurzelraum durch technische Maßnahmen (Wurzelkanäle) zu vergrößern. Die Baumfestsetzungen sollen neben ihrer ökologischen Funktion auch städtebaulich zur Betonung der Eingangssituation des neuen Wohnquartiers dienen. Deshalb ist der nördliche Baum bewusst an einem Ort vorgesehen, der außerhalb des Sichtdreiecks doch von der übergeordneten Straße wahrnehmbar ist. Dabei sind standortgerechte heimische Gehölzarten zu verwenden. Neben der ökologischen Funktion tragen die Bäume vor allem zur Gestaltung des Ortsbildes bei.

Die erforderlichen Lärmsschutzeinrichtungen sind aus ortsgestalterischen und ökologischen Gründen einzugrünen (1 Kletter- oder Schlingpflanzen je 0,8 m Wandlänge Pflanzgröße 80-100 cm, mit Container).

## **7. Verkehrserschließung**

### **7.1. Äußere Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kieler Straße (L 320), die gleichzeitig der Erschließung der bebauten Grundstücke dient. Der Ausbauzustand der übergeordneten Straßen ist für den zusätzlichen Kfz-Verkehr durch das Wohngebiet ausreichend bemessen.

### **7.2. Innere Erschließung**

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt auf den Flächen des vorhandenen öffentlichen Wegs Im Grunde. Dieser verläuft bisher als Fußweg weiter in Richtung Süden, quert die AKN-Strecke und mündet in die Norderstraße. Diese wichtige Fußwegeverbindung von und zum AKN-Haltepunkt Holstentherme sowie im weiteren Verlauf zu den Naherholungsbereichen des Freizeit- und Erholungsparks soll weiterhin

voll erhalten bleiben.

Im Zuge der Erschließung des Wohngebietes wird der Ausbau des Weges erforderlich. Die **Einmündung** in die Kieler Straße (L320) wird der Straßeneinmündungsbereich so dargestellt, dass unter Berücksichtigung eines separaten Gehweges ein Fahrbahnbreite von ca. 5,50 m im Einmündungsbereich erreicht werden, der gemäß EAE 95 für den Begegnungsfall Lkw-Pkw ausreichend ist. Auf diese Weise ist ein Begegnungsverkehr mit größeren Fahrzeugen (z.B. Müllwagen) möglich, ohne dass es zu einem Rückstau auf der L 320 kommt. Die genauen straßenbaulichen Entwurfsunterlagen werden in der Umsetzungsplanung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr abgestimmt. An der Einmündung werden außerdem Sichtflächen festgesetzt, in denen auf jegliche Bebauung und sichtbehindernde Bepflanzung über 70 cm Höhe dauernd zu verzichten sowie jede andere Handlung zu unterlassen ist, die die Sichtverhältnisse beeinträchtigen könnten.

Daneben wird empfohlen, die öffentliche Straße „Im Grunde“ mit einem Fahrbahnprofil von 4,75 m Breite mit separatem Gehweg von 1,5 m Breite sowie mit Straßenbegleitgrün zu überplanen und auszubauen (vgl. Querschnitt als Darstellung ohne Normcharakter). Die Einmündung in die schmalere öffentliche Straße zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke bildet gleichzeitig das Ende des für Kfz öffentlich frei befahrbaren Bereichs.

Süd-Westlich davon wird die vorhandene Wegeparzelle ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es soll jedoch über ordnungsrechtliche Maßnahmen geregelt werden, dass sich die Zufahrt für Kfz allein auf Anlieger (z.B. für Fahrzeuge der Friedhofsverwaltung) beschränkt.

Für die Erschließung der südlichen Grundstücke ist eine schmale öffentliche Verkehrsfläche (5,0 m Breite) als Einhang ausreichend. Die Entsorgungsfahrzeuge können so die einzelnen Grundstücke direkt anfahren. Ein Wenden wird nicht erforderlich. Es empfiehlt sich, die kleine Straße, von der nur ca. 6 Wohnhäuser erschlossen werden (vgl. Funktionsskizze Kapitel 5), als Mischverkehrsfläche gem. EAE 85/95 mit einer Breite von 4,75 m auszubauen. Auf diese Weise kann die Straße je nach Anforderung und Nutzungsintensität ordnungsrechtlich sowohl im Einbahnstraßenverkehr als auch im Zweirichtungsverkehr (jeweils als verkehrsberuhigter Bereich) genutzt werden.

### 7.3. Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze der Wohnhäuser sowie der Nutzungen im Mischgebiet sind an geeigneter Stelle auf den Grundstücken nachzuweisen.

Gemäß überschlägiger Berechnung ist im Wohngebiet mit 12 neuen Wohneinheiten zu rechnen. Allgemein wird als Richtwert davon ausgegangen, dass neben den privaten Stellplätzen für durchschnittlich drei WE ein öffentlicher Parkplatz („Drittelregelung“) zu errichten ist. Demnach wären für das Plangebiet ca. vier öffentliche Parkplätze erforderlich.

Im Plangebiet sind an der öffentlichen Straße „Im Grunde“ zehn Parkstände in Längsaufstellung parallel zur Fahrbahn als „Darstellung ohne Normcharakter“ vermerkt. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist die Lage der Parkplätze insofern insbesondere bezüglich vorhandener rechtmäßiger Zufahrten als verschiebbar anzusehen. Außerdem sind dabei die Parkstände und die Eingrünung inklusive des gemäß LNatSchG zu er-

haltenden Knicks so anzuordnen, dass eine Ein- und Ausfahrt zur Tankstelle nicht möglich ist.

## 8. Emissionen und Immissionen

Der Plangeltungsbereich ist durch die zwei verkehrlichen Emissionsquellen Straßenverkehr auf der Kieler Straße (L 320) und Bahnbetrieb auf der AKN-Strecke belastet. Außerdem wird die geplante Wohnbebauung durch die Immissionen der vorhandenen gewerblichen Nutzungen beeinträchtigt wird. Die durchgeführte Lärmuntersuchung (Fa. Lärmkontor, HH; vgl. Anlage) kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen, die soweit es geht als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen sind.

### 8.1. Straßen- und Schienenverkehr

Durch den Verkehrslärm (Straße und Schiene) werden für die bestehende Wohnbebauung an der Kieler Straße die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Für die geplante Wohnbebauung ergeben sich für die Nordfassaden der nördlichen Bebauungen leichte Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, teilweise sind an den Gebäuden auch Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten.

Für zukünftige Planung in diesem Bereich werden deshalb Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen, so dass die Grundrisse künftiger Neuebauungen an der Kieler Straße so zu planen sind, dass schutzbedürftige Räume an den lärmabgewandten Seiten der Gebäude liegen. Dies gilt insbesondere für die Schlafräume und ggf. Kinderzimmer, in denen ebenfalls geschlafen wird. Außerdem werden für die schutzbedürftigen Räume passiver Schallschutz (Lärmschutzfenster und gegebenenfalls schalldämmte Lüftungseinrichtungen) festgesetzt, insbesondere für Umbauten innerhalb des Bestandes.

### 8.2. Gewerbe

Zusätzlich zum Verkehrslärm ist das Plangebiet durch Gewerbelärm der angrenzenden Tankstellen und des Autohauses belastet. Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Bereich des Plangebietes südlich der Straße „Im Grunde“ zu erreichen, müsste das Gebiet im Norden und Osten weitestgehend durch Lärmschutzwände eingefasst werden. Die Lärmschutzwände würden zudem Höhen erfordern, die aus städtebaulicher Sicht nicht umsetzbar sind. Um die Immissionen im Plangebiet zu reduzieren, wird jedoch neben den stärksten Lärmquellen im Osten des Gebietes eine Lärmschutzwand festgesetzt, deren Lage und Dimension städtebaulich vertretbar ist.

Für das Wohngebiet WA 1 werden zum Schutz für die Immissionen der benachbarten gewerblichen Nutzung besondere Anforderungen an die Grundrissgestaltung festgesetzt („Lärmriegel“). Dabei wird der genehmigte Bauantrag für den Ausbau des Tankstellenbetriebs für die Berechnungen der Immissionsbelastung zu Grunde gelegt.

Für die Wohnbebauung wird festgesetzt, dass Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten auszurichten sind. Dies gilt insbesondere nachts für Schlafräume und Kinderzimmer.

Für künftige Gebäude besteht außerdem die Option, dass von den im Gutachten nach-

gewiesenen Festsetzungen abgewichen werden darf, sofern im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durch ein zusätzliches oder ergänzendes Gutachten der Nachweis erbracht wird, dass im Mischgebiet die gewerblichen Immissionen außen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen sowie auf Außenwohnbereichen (Terrassen und Balkone) 60 dB(A) am Tage für Wohnräume und Außenwohnbereiche und 45 dB(A) in der Nacht für Schlafräume eingehalten werden. Im allgemeinen Wohngebiet wäre der Nachweis zu führen, dass tags 55 dB(A) für Wohnräume und Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) und nachts 40 dB(A) für Schlafräume durch die gewerblichen Immissionen nicht überschritten werden.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben im übrigen auch nachgewiesen, dass für die Bebauung in zweiter Reihe -vermutlich als Einzelhäuser- auch ohne die Realisierung der Lärmriegelbebauung in WA 1 die Grenzwerte für WA-Gebiete eingehalten werden.

## **9. Bodenordnung**

Maßnahmen der Stadt zur Ordnung des Grund und Bodens sind voraussichtlich nicht nötig.

## **10. Altlasten**

Ein ursprünglicher Altlastenverdacht gemäß historischer Erkundung vom 26.06.2002 ist durch eine orientierende Untersuchung mit Gutachten vom 12.07.2002 in Bezug auf die vorangegangene Nutzung entkräftet worden. Danach ist das Plangebiet nicht betroffen und eine Aufnahme in das Altlastenkataster ist nicht erforderlich.

Aufgrund der anhaltenden Nutzung der Fläche Kieler Str. 41 als Autohaus mit angeschlossenem Werkstattbetrieb verbleibt sie jedoch im Prüfverzeichnis. Für die Fläche Kieler Str. 51-53 besteht nach der historischen Erkundung auch der Verdacht von schädlichen Bodenveränderungen im Rahmen der bisherigen Nutzung durch die Tankstelle. Aufgrund der Baugenehmigung soll die Tankstelle auch künftig erhalten und sogar erweitert werden. Demnach ist keine Beeinträchtigung der künftig geplanten Nutzung durch die evtl. Altlast zu erwarten.

Bei einer Nutzungsänderung, Betriebsaufgabe oder bedeutenden baulichen Änderungen wird jeweils zu prüfen sein, ob durch die weiterführende Nutzung mögliche Umweltrisiken im bodenschutzrechtlichen Sinne zu besorgen sind.

## **11. Ver- und Entsorgung**

### **11.1. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH. Das Plangebiet befindet sich im künftigen Wasserschutzgebiet der Zone III des Wasserwerkes Kaltenkirchen. Es ist die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes geplant. Daraus können sich zukünftige Nutzungsbeschränkungen ergeben.

### **11.2.Schmutzwasser**

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

### **11.3.Oberflächenentwässerung**

Die Ableitung der Oberflächenwasser erfolgt durch Anschluss an die Trennkanalisation der Stadt Kaltenkirchen.

Für das gering verschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen ist grundsätzlich eine Versickerung auf den Einzelgrundstücken anzustreben. Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers hat sich an den Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu orientieren. Auf den Einzelgrundstücken ist die Versickerung über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden –flächen der Schachtversickerung vorzuziehen. Hofflächenwasser ist grundsätzlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Anteil blankmetallischer Dacheindeckungsflächen ist auf das bautechnisch erforderliche Maß (Einfassungen, Kehlauskleidungen etc.) zu beschränken.

Der B-Plan liegt im geplanten Wasserschutzgebiet. Mit in Kraft treten der Wasserschutzgebietsverordnung Kaltenkirchen wird dann die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser erlaubnispflichtig. Die Erlaubnis-anträge sind 3-fach über die Stadt Kaltenkirchen bei der Wasserbehörde des Kreises Segeberg einzureichen.

### **11.4.Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

### **11.5.Wärmeversorgung**

Die Wärmeversorgung erfolgt voraussichtlich durch Erdgas über einen konzessionierten Anbieter.

### **11.6.Abfallbeseitigung**

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

### **11.7.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. Für die Erschließungsplanung wird darauf hingewiesen, dass in der im Straßenverlauf existierenden Trinkwasserleitung DN 100 kein Hydrant vorhanden ist. Sollte dieser aus löschwassertechnischen Gründen notwendig sein, ist ein Unterflurhydrant nachzubauen.

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.

### 11.8. Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

## 12. Städtebauliche Daten

	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet	0,58
Mischgebiet	1,30
Öffentliche Verkehrsfläche	0,23
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2,11</b>

## 13. Kosten

Sämtliche, durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für die Erschließung sowie durch die Kompensationsmaßnahmen entstehenden Kosten werden entsprechend vertraglicher Regelungen vom Erschließungsträger übernommen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen am 20.06.2006 gebilligt.

Kaltenkirchen, den 23.06.06.....



  
.....  
(Der Bürgermeister)