

## BEGRÜNDUNG

### Bebauungsplan Nr. 74 „Hochmoor“ 1. Änderung der Stadt Kaltenkirchen

für den Bereich:  
„östlich des Hohenmoorweges und westlich der Grashofstraße“



Übersichtsplan: Luftbild-Schrägaufnahme, Stadt Kaltenkirchen, März 2017

**Endgültige Planfassung**  
27.11.2018 (Stadtvertretung)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Anlass und Ziele .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
2.1 Rechtsgrundlagen .....	2
2.2 Hinweise zum Verfahren .....	3
2.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros .....	4
2.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung .....	5
2.5 Übergeordnete Planungen .....	5
<b>3 Festsetzungen .....</b>	<b>6</b>
3.1 Maß der baulichen Nutzung .....	6
3.2 Überbaubare Flächen .....	7
3.3 Fahr- und Leitungsrecht .....	7
3.4 Immissionsschutz .....	7
<b>4 Verkehr .....</b>	<b>8</b>
<b>5 Natur und Landschaft, Artenschutz .....</b>	<b>9</b>
<b>6 Hinweise .....</b>	<b>11</b>
<b>7 Flächenangaben .....</b>	<b>12</b>
<b>8 Bodenordnung und Kosten .....</b>	<b>12</b>

## Anlagen

- Artenschutzbeitrag zum Bauvorhaben/Antrag auf Knickrodung WISKA Hoffman GmbH und zum Bebauungsplan Nr. 74 „Hochmoor“, 1. Änderung, Stadt Kaltenkirchen,  
Büro Landschaftsplanung Jacob, 04.06.2018 /22.10.2018
- Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Hochmoor“ der Stadt Kaltenkirchen,  
Lairm Consult GmbH, 22. Juni 2018
- Verkehrsuntersuchung Kaltenkirchen – B-Plan 74 – 1. Änderung, Kreuzung Hamburger Straße / Feldstraße / Grashofstraße,  
Gertz Gutsche Rümenapp GbR. Juni 2018
- Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a BauGB,  
Architektur + Stadtplanung, 26. April 2018

# 1 Anlass und Ziele

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung ist gemäß dem seit 22.01.2013 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74 „Hochmoor“ ein Gewerbegebiet mit einer maximalen Gebäudehöhe von 16,0 m und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist das Interesse eines Betriebes, sich innerhalb Kaltenkirchens auf die Fläche zwischen der Grashofstraße und dem Hohenmoorweg zu verlagern und für zusätzliche Betriebsteile und Arbeitsplätze zu erweitern. Vorgesehen ist die Errichtung von Gebäuden für Büronutzung, Produktion und Lagerhaltung, die das derzeit festgesetzte Maß der baulichen Nutzung teilweise überschreiten. Für den Büorteil sind bis zu vier Vollgeschosse vorgesehen. Teile der Lagerflächen sind als Hochregallager mit einer Höhe von ca. 26 m geplant.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die Festsetzungen so anzupassen, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante oder ein vergleichbares Bauvorhaben bestehen und hierfür das Maß der baulichen Nutzung an die aktuellen Erfordernisse anzupassen. Es sollen somit nur einzelne Festsetzungen geändert und die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 74, insbesondere auch zum umgebenden Schutz der vorhandenen Landschaftsbestandteile sowie der faunistischen Maßnahmen, unverändert fortgelten.

## 2 Grundlagen

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 27.03.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 74 „Hochmoor“, 1. Änderung aufzustellen.

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.

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan bereitgestellt und ergänzt um topographische Einmessungen durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Patzelt, Norderstedt.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung besteht der seit dem 22.01.2013 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 74 „Hochmoor“. Mit der 1. Änderung werden nur einzelne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geändert und Festsetzungen zum passiven Schallschutz von Büroräumen aufgenommen. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74 gelten für den Geltungsbereich der 1. Änderung unverändert fort.

In der vorliegenden Begründung wird nur auf die geänderten Festsetzungen und die Ergebnisse der parallel zum Bebauungsplanverfahren erstellten Fachgutachten eingegangen. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 74 verwiesen.

## 2.2 Hinweise zum Verfahren

### Beschleunigtes Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt. Mit der Bebauungsplanänderung soll eine im überplanten Innenbereich liegende und als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche mit dem Ziel das Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe, Geschossigkeit) teilweise zu erhöhen, überplant werden. Die Fläche liegt in einem vorhandenen Gewerbegebiet, das den Geltungsbereich zu drei Seiten umgibt und Richtung Südwesten an die offene Landschaft angrenzt. Die Gewerbefläche im Geltungsbereich ist über die Grashofstraße erschlossen und liegt zur Vermarktung durch die Stadt Kaltenkirchen bereit. Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 - Fallgruppe 1) umfasst oder zwischen 20.000 qm und 70.000 qm (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 - Fallgruppe 2) liegt.

Im vorliegenden Fall beträgt die maximale Versiegelung bei einer Geltungsbereichsgröße von rund 3,65 ha und einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 rund 29.200 qm. Bei dieser Größenordnung ist gemäß dem § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor Verfahrensbeginn eine **Vorprüfung des Einzelfalls** durchzuführen. Hierbei wird in einer **überschlägigen Prüfung** untersucht, ob durch den Bebauungsplan **erhebliche** Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Aufstellung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen, wenn die Vorprüfung zum Ergebnis kommt, dass nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Die Vorprüfung im Einzelfall wird unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Die Vorprüfung des Einzelfalls (vgl. Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Hochmoor“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Im Rahmen der Ausarbeitung der Vorprüfung des Einzelfalls wurden der Kreis Segeberg und das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) beteiligt. Es wurden keine Bedenken zum Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls und zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB geäußert.

Weitere Bedingungen, die bei der Aufstellung im beschleunigten Verfahren einzuhalten sind, werden im § 13 a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB genannt:

- Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB darf der Bebauungsplan **nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung** nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

#### **Diese Bedingung wird eingehalten.**

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes besteht zwar grundsätzlich auch die Möglichkeit für die Ansiedlung einer UVP-pflichtigen Nutzung. Auf entsprechende Ansiedlungen ist der Bebauungsplan, der als sogenannter Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird, jedoch nicht gezielt ausgerichtet. Vielmehr dienen

Gewerbegebiete gemäß BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, in denen UVP-pflichtige Vorhaben nicht den üblichen Fall darstellen. Bei der aktuell in Rede stehenden Betriebsansiedlung handelt es sich nicht um einem UVP-pflichtigen Betrieb.

Sollte unerwarteterweise unabhängig vom veranlassenden Vorhaben ein anderweitiger Betrieb angesiedelt werden, der eine UVP-Pflicht hat, kann die Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des Zulassungsverfahrens erfolgen und ist auch erst dann sinnvoll auf Basis der konkreten Angaben zu dem jeweiligen Vorhaben durchzuführen. Insofern begründet die Festsetzung eines Gewerbegebietes allein nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens, sondern schließt diese lediglich nicht von vornherein aus.

- Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB dürfen **keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebiete** (Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete) oder dafür bestehen, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen** nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Mit schwerem Unfall ist im Sinne der EU-Richtlinie 2012/12/EU (sog. Seveso-III-Richtlinie), Artikel 3 Nr. 13 ein Ereignis gemeint, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese EU-Richtlinie fallenden Betrieb (sogenannte Störfallbetriebe) ergibt, das zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

**Diese Bedingungen werden eingehalten.**

**Natura-2000-Gebiete** werden **nicht beeinträchtigt**. Entsprechende Schutzgebiete sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich **keine Betriebe, die unter die o.g. Richtlinie fallen.**

### 2.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls ist das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

Der Artenschutzfachbeitrag wurde durch das Büro Landschaftsplanung Jacob, Nordstedt, bearbeitet.

Die immissionsschutztechnische Untersuchung wurde durch das Büro Lairm Consult GmbH, Bargteheide bearbeitet.

Die Verkehrsuntersuchung zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Grashofstraße / Hamburger Straße (L 320) / Feldstraße und Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen der in Raum stehenden Betriebsansiedlung erfolgte durch Gertz Gutsche Rümenapp GbR, Berlin/Hamburg.

## 2.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich liegt im Süden des Stadtgebietes, südwestlich der Grashofstraße und nordöstlich des Hohenmoorweges. Er umfasst eine Teilfläche des bisher festgesetzten Gewerbegebietes GE 5 im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 74 „Hochmoor“. Der Änderungsbereich bezieht nur die bereits als Gewerbegebiet festgesetzten Bereiche ein; die angrenzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft liegen außerhalb des Geltungsbereiches und bestehen unverändert fort. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von ca. 3,65 ha.

Der Geltungsbereich liegt dreiseitig umgeben von bereits bebauten und gewerblich genutzten Grundstücken. Lediglich südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich die offene Landschaft, zu der mit einem im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 74 angelegten Entwässerungsgraben sowie dem von Knicks begleitetem Hohenmoorweg bzw. einem in dessen südlicher Fortsetzung verlaufenden Knick ein Übergangsbereich zwischen offener Landschaft und den Gewerbeflächen besteht.

Das nordwestlich angrenzende Gewerbegrundstück wurde 2017/2018 durch einen größeren Produktionsbetrieb für Betonwaren bebaut.

Im Südosten grenzt entlang der Grashofstraße kleinteiliges Gewerbe und rückwärtig ein Betrieb mit einer großen Halle als Ausstellungs- und Verkaufsfläche an. Die weiteren hier ausgewiesenen Gewerbeflächen sind derzeit zum Teil noch unbebaut und südlich der Maybachstraße durch einen großen Betrieb mit einem 35 m hohen Hochregallager genutzt.

Die Flächen im Geltungsbereich selbst liegen zur Vermarktung durch die Stadt Kaltenkirchen bereit und werden derzeit im Wesentlichen ackerwirtschaftlich genutzt. Sie sind von einem mittig verlaufenden Knick sowie einem kürzeren Knick nahe der Grashofstraße durchzogen, für die eine Rodungsgenehmigung vorliegt.

## 2.5 Übergeordnete Planungen

### Regional- und Landesplanung

Die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 74 und der parallel hierzu aufgestellten 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beachtet.

Zusammengefasst stellt die Stadt Kaltenkirchen als Mittelzentrum und Achsenendpunkt der Entwicklungsachse Hamburg – Norderstedt - Kaltenkirchen gemäß Regionalplanung (Regionalplan für den Planungsraum I Fortschreibung 1998) einen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung dar, der dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Bauflächen gerecht werden soll. Der Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) beinhaltet die gleichen Zielsetzungen.

Mit der 9. Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan Nr. 74 wurden planungsrechtlich zusätzliche Gewerbeflächen in räumlich günstiger Lage zu den damals bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen und zum Autobahnzubringer zur Anschlussstelle Henstedt-Ulzburg / Kaltenkirchen-Süd im Sinne einer bedarfsgerechten und vorausschauenden Bodenvorratspolitik vorbereitet. Die Flächen sind mittlerweile im Wesentlichen vermarktet.

## Flächennutzungsplan

Die seit dem 20.12.2011 wirksame 9. Änderung des Flächennutzungsplans stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 gewerbliche Bauflächen dar. Die Bebauungsplanänderung ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## Regionales Gewerbeflächenkonzept

Als dynamischer Prozessbaustein und Handlungsrahmen für die überörtliche Gewerbeflächenentwicklung der Kommunen entlang der A7-Süd-Achse haben diese unter Koordination der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft des Kreises Segeberg mbH in 2015 ein Regionales Gewerbeflächenentwicklungskonzept erstellt, in der auch die hier zu überplanenden Gewerbegebietsflächen berücksichtigt sind.

## 3 Festsetzungen

Zum Fortbestand der bisher geltenden Festsetzungen mit punktueller Anpassung werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74 in die Planzeichnung der 1. Änderung übernommen und um die Abgrenzung von Bereichen, in denen in begrenztem Umfang ein höheres Maß der baulichen Nutzung gelten soll, ergänzt. Der Umfang der Überschreitungsmöglichkeiten wird durch zwei zusätzliche textliche Festsetzungen näher bestimmt. Zudem werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz zum Schutz der Büronutzungen vor von außen einwirkenden Geräuschen aufgenommen.

Zur Klarstellung ist textlich festgesetzt, dass die im Text Teil B des Bebauungsplanes Nr. 74 getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung unverändert bestehen bleiben.

### 3.1 Maß der baulichen Nutzung

In dem Gewerbegebiet wird wie bisher mit einer **Grundflächenzahl** von 0,8 die gemäß BauNVO maximal zulässige Verdichtung festgesetzt, um eine hohe Ausnutzung der erschlossenen Flächen zu erreichen. Auch für die **Gebäudehöhe** und die **Geschossigkeit** sollen im Wesentlichen die gleichen Festsetzungen wie bisher gelten. Entsprechend werden gemäß Planzeichnung eine maximale Gebäudehöhe von 16,0 m und maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Im dem mittleren Bereich der überbaubaren Fläche sollen auch höhere Gebäude mit bis zu 26,0 m Höhe zulässig sein, die insbesondere für die Errichtung von Hochregallagern erforderlich sind. Der Umfang der maximalen Gebäudehöhe von 26,0 m ist auf maximal 3.600 qm Grundfläche innerhalb einer größeren mit (A) bezeichneten Fläche begrenzt, so dass für die Anordnung entsprechend hoher Gebäude Flexibilität für die Vorhabenplanung besteht. Durch die Lage in der Mitte des Gewerbegrundstückes werden die Auswirkungen höherer Gebäudeteile auf das Landschaftsbild und die an den Geltungsbereich angrenzenden Knicks Bedeutung haben, begrenzt. (vgl. Kap. 5)

Abweichend von den maximal zwei Vollgeschossen sollen entlang der Grashofstraße bis zu vier Vollgeschosse möglich sein, damit hier die Möglichkeit besteht, einen höheren Bedarf an Büroflächen oder sonstigen stapelbaren gewerblichen Nutzungen zu decken.

Die maximal für eine Viergeschossigkeit zu beanspruchende Grundfläche ist auf 2.900 qm und damit rund die Hälfte des mit (B) bezeichneten Bereiches begrenzt. Hier kann die Viergeschossigkeit flexibel angeordnet werden.

### **3.2 Überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen bestimmt. Sie werden gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 74 unverändert in der Planzeichnung der 1. Änderung festgesetzt.

### **3.3 Fahr- und Leitungsrecht**

Ebenso unverändert gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 74 ist entlang des südwestlichen Randes ein Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. In Zusammenhang mit der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 74 wurde hier bereits ein Graben angelegt, über den das auf den Gewerbegrundstücken des Gewerbegebietes GE 5 anfallende Dachflächenwasser abzuleiten ist. Das Fahr- und Leitungsrecht ist entsprechend zu Gunsten der Gewerbegrundstücken des Gewerbegebietes GE 5 und des GE 5.1 gemäß der 1. Änderung festgesetzt. Weitere Erläuterungen zur Oberflächenentwässerung und der hierzu unverändert fortgeltenden textlichen Festsetzung sind der Begründung zum Ursprungsplan Nr. 74 zu entnehmen.

### **3.4 Immissionsschutz**

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (vgl. Anlage), mit der die Schutzbedürftigkeit der schützenswerten Nutzungen (Büronutzungen) innerhalb des Plangebietes vor Gewerbe- und Verkehrslärm beurteilt und eine vorweggenommene Verträglichkeitsuntersuchung für die im Raum stehende Vorhabenansiedlung vorgenommen wurde.

Von einer detaillierten Untersuchung des Verkehrslärms durch bebauungsplaninduzierten Zusatzverkehr auf öffentlichen Straßen wurde abgesehen, da aus der Bebauungsplanänderung keine beurteilungsrelevante Veränderung der Verkehrsbelastungen auf den umliegenden Straßen resultiert.

#### **Verkehrslärm und Anforderungen an den Schallschutz im Hochbau**

Die schalltechnische Untersuchung ermittelt für den Verkehrslärm durch die Verkehrsbelastung der maßgeblichen Straßenabschnitte der Grashofstraße, Hamburger Straße (L 320) und Landesstraße L 326 für den Prognosehorizont 2030 innerhalb des Geltungsbereiches Beurteilungspegel von bis zu 73 dB (A) tags und 65 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB (A) tags und 55 dB(A) nachts werden somit entlang der Grashofstraße überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete von 69 dB (A) tags wird bis zu einem Abstand von 17 m zur Straßenmitte und der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) nachts bis zu einem Abstand von 25 m überschritten.

Der Schutz von Büronutzungen im Plangebiet vor den von außen einwirkenden Geräuschen erfolgt durch Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen gemäß DIN 4109 und dient der Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse. Es wird textlich festgesetzt, dass bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung für



die Räume, die nicht nur vorübergehend für den Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, die Anforderungen an das Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln ist.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 für schutzbedürftige Räume (hier Büronutzungen; die in Gewerbegebieten gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen sind im Geltungsbereich gemäß Bebauungsplan Nr. 74 ausgeschlossen) sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen ist nach den Kriterien der DIN 4109 in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **Gewerbelärm**

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 74 sind zum Schutz benachbarter schutzbedürftiger Nutzungen für die Gewerbegebiete Emissionskontingente gemäß DIN 45691 festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen gelten für den Geltungsbereich der 1. Änderung unverändert fort und umfassen ein Emissionskontingent von 62 dB(A) pro Quadratmeter tags und 52 dB(A) pro Quadratmeter nachts. Nähere Erläuterungen können der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 74 und dem dazu erstellten Lärmgutachten entnommen werden.

In die schalltechnische Untersuchung zu 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 wurde eine vorweggenommene Verträglichkeitsprüfung integriert, mit der die Einhaltung der Emissionskontingente für das im Raum stehende Vorhaben überprüft werden.

## **4 Verkehr**

Der Geltungsbereich ist über die neu gebaute Grashofstraße sehr gut an den **örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden**.

Über die etwas weiter nördlich von der Grashofstraße abzweigende Nikolaus-Otto-Straße erfolgt eine direkte Anbindung an bereits seit längerem vorhandenen Gewerbeflächen. Weiter nördlich mündet die Grashofstraße in einen Kreisverkehr, von dem aus eine Anbindung an das übrige städtische Straßennetz hergestellt wird.

In Richtung Süden mündet die Grashofstraße in die Kreuzung mit der Hamburger Straße (L 320) und der Feldstraße. Die Hamburger Straße führt Richtung Norden in das Stadtgebiet Kaltenkirchens und mündet weiter südlich in die Straße Kisdorf-Feld (L 326), die eine Anbindung zur Autobahnzufahrt „Kaltenkirchen-Süd/Henstedt-Ulzburg“ der BAB A7 sowie nach Henstedt-Ulzburg herstellt. Die Feldstraße hat eine wichtige Erschließungsfunktion für die Gewerbeflächen östlich der Hamburger Straße.

Zur Überprüfung der **Leistungsfähigkeit der Kreuzung** Hamburger Straße (L 320) / Feldstraße / Grashofstraße wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt (vgl. Anlage).

In der Analyse wurde festgestellt, dass unter Zugrundelegung des vorliegenden Festzeitenprogramms für die Lichtsignalanlage bereits für die heutigen Verkehrsmengen keine ausreichende Qualität der Verkehrsabwicklung erreicht wird.

Mit einer Anpassung des Lichtsignalanlagenprogramms kann jedoch eine ausreichende Leistungsfähigkeit für das prognostizierte Verkehrsaufkommen erreicht werden. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen berücksichtigt dabei neben den Ergebnissen der

aktuellen Verkehrszählung, die unabhängig von dem Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung zu erwartenden Verkehrssteigerungen aufgrund der relevanten absehbaren Wohnungsbau- und Gewerbegebietsentwicklungen in Kaltenkirchen und der allgemeinen Verkehrsentwicklung (Prognosenullfall) sowie die zu erwartenden Verkehrsmengen aus dem geplanten Vorhaben im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 (Prognosemitfall).

Die Verkehrsmengen, die aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes resultieren, sind dabei mit ca. 60 Kfz/h in den Spitzenstunden im Vergleich zu den am Knotenpunkt insgesamt zu erwartenden Verkehrsmengen mit ca. 2.060 bzw. 2.240 Kfz/h in den beiden Spitzenstunden gering. Zudem ist zu berücksichtigen, dass auch der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 74 eine gewerbliche Nutzung mit entsprechenden Verkehren zulässt.

Da davon ausgegangen werden kann, dass mit einer Anpassung der Steuerung der Lichtsignalanlage eine ausreichende Verkehrsqualität erreicht werden kann und die Fläche auch mit dem bisher geltenden Recht eine gewerbliche Entwicklung mit entsprechenden Verkehren verursacht, besteht auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes kein Bedarf für bauliche Veränderungen an der Kreuzung Hamburger Straße (L 320) / Feldstraße / Grashofstraße.

Die Veränderungen der Lichtsignalanlagen werden rechtzeitig mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Itzehoe abgestimmt.

Die erforderlichen **privaten Stellplätze** sind auf den jeweiligen Baugrundstücken im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Darüber hinaus sind entlang der Grashofstraße öffentliche Parkplätze eingerichtet, die auch für Lkws geeignet sind.

Der Geltungsbereich liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1 km zu der AKN-Haltestelle Kaltenkirchen-Süd.

## 5 Natur und Landschaft, Artenschutz

Fachplanungen zu den naturräumlichen und grünordnerischen Belangen sind bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 74 und der parallel aufgestellten 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt und bei der Aufstellung der damaligen Planungen berücksichtigt worden.

Die 1. Änderung nimmt nur Änderungen zur maximalen Gebäudehöhe und der Anzahl der Vollgeschosse und Ergänzungen zum passiven Lärmschutz vor, während die übrigen Festsetzungen fortgelten, so dass das damalige landschaftsplanerische Konzept unverändert Bestand hat und die Auswirkungen der Planänderung auf die Umwelt sehr gering sind. Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls wurde geprüft, ob diese erheblich sein können.

Mögliche Auswirkungen der Planänderung bestehen lediglich in Bezug auf das Landschaftsbild, die jedoch als nicht erheblich zu bewerten sind. Aufgrund der Vorbelastungen durch die bestehenden Gewerbegebiete, die Lage dreiseitig eingebunden in das Siedlungsgefüge des Gewerbegebietes und der Minderung der Auswirkungen durch die Anordnung der höheren Gebäudekomplexe in der Mitte der überbaubaren Flächen sowie des weiterhin bestehenden Anpflanzgebotes von Bäumen als Sichtschutz bei Errichtung von Gebäuden von mehr als 12 m, werden die Auswirkungen als nicht erheblich

bewertet.

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Knicks wurden bereits durch den Bebauungsplan Nr. 74 durch Gewerbeflächen überplant und Maßnahmenflächen für den Knickausgleich gesichert. Vor der Beseitigung von gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG geschützten Knicks ist eine Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich, die im Zuge des damaligen Aufstellungsverfahrens bereits in Aussicht gestellt worden war, sofern bei der jeweiligen Antragstellung die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt werden. Ein entsprechender Hinweis ist in dem Bebauungsplan Nr. 74 und war zunächst auch in der 1. Änderung enthalten. Parallel zu der Aufstellung der 1. Änderung wurde unter Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 74 und ein konkretes Bauvorhaben ein Antrag für die Beseitigung der Knicks gestellt und eine entsprechende Genehmigung erteilt. Damit bestehen im Geltungsbereich der 1. Änderung keine Knicks mehr, für die noch eine Ausnahmegenehmigung zu stellen wäre, so dass der Hinweis in der endgültigen Planfassung entfällt.

Durch die Anordnung des Bereichs mit bis zu 26,0 m Gebäudehöhe in der Mitte des Geltungsbereichs, bestehen im Nahbereich der benachbarten Knicks, die sich in den angrenzenden Maßnahmenflächen südöstlich und südwestlich des Geltungsbereiches sowie auf dem nordwestlich benachbarten Gewerbegrundstück befinden, unverändert maximale Gebäudehöhen von 16,0 m. Die planerischen Rahmenbedingungen für einen für den Erhalt der Knicks ausreichenden und von der jeweiligen Gebäudehöhe abhängigen Abstandes, wird somit nicht verändert und das Vermeidungsgebot im Rahmen der Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung beachtet.

### **Artenschutz**

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 ist ein Fachbeitrag erstellt worden, um die artenschutzrechtlichen Belange zu beurteilen (vgl. Anlage). Er aktualisiert die zum Bebauungsplan Nr. 74 durchgeführten artenschutzrechtlichen Betrachtungen aus dem Jahr 2011 entsprechend der fortgeschriebenen Methodiken und Standards und dient gleichzeitig als Artenschutzbeitrag für die Beantragung der Knickrodung für die im Geltungsbereich geplante Vorhabenansiedlung.

Im Ergebnis der Konfliktanalyse kann ein artenschutzrechtlicher Konflikt vermieden werden. Beeinträchtigungen der zu betrachtenden Arten treten dadurch, dass ein höheres Gebäude in der zentralen Fläche des Geltungsbereiches möglich ist, nicht ein.

Die artenschutzrechtlichen Erfordernisse stellen unmittelbar geltendes Recht dar, die unabhängig von dem jeweiligen Bebauungsplan vom jeweiligen Eingriffsverursacher zu berücksichtigen sind.

Aus der im Artenschutzbeitrag integrierten artenschutzrechtlichen Prüfung des geplanten Vorhabens ergeben sich zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote die unten genannten Maßnahmen. Sie beziehen sich auf die Durchführung von Knickbeseitigungen einschließlich zugehöriger Ausgleichmaßnahmen, die Baufeldräumung, die Realisierung von Beleuchtungen und die Pflege der südöstlich angrenzenden städtischen Maßnahmenfläche. Sie sind bei der Umsetzung von Vorhaben durch den jeweiligen Bauherr sowie bei der Pflege der Maßnahmenfläche zu beachten und schreiben die artenschutzrechtlichen Hinweise zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 74 fort.

Gegenüber dem Stand des Ursprungsbebauungsplans Nr. 74 schränken sie die Zeiträume der Baudurchführung (Knickrodung und Baustellenfreimachung) weiter ein. Die diffe-

renzierten Aussagen zur Beleuchtung resultieren aus dem aktualisierten Stand der Wissenschaft und stellen in Bezug auf die fortgeltende textliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes zur Außenbeleuchtung (vgl. dort textliche Festsetzung Nr. 4.7) präzisierende Hinweise für die Vorhabenumsetzung dar.

Es werden folgende artenschutzrechtliche Hinweise gegeben:

- Beleuchtung des Redders am Hohenmoorweg und der südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Knickstrukturen sind zu vermeiden. Wenn eine Beleuchtung unvermeidbar ist, müssen zur Vermeidung der Beeinträchtigung einer potenziell wichtigen Fledermaus-Flugstraße Vorgaben eingehalten werden (Bewegungsmelder, Abstrahlung Richtung Boden und abgewandt zum Redder, möglichst hoher Abstand zum Redder, Beleuchtung mit warmweißer LED-Technik (<3.000 K) oder Lichtfarbe rot)
- Die Räume zwischen den südöstlich des Änderungsbereichs angelegten parallelen Knicks, sind dauerhaft von Verbuschung freizuhalten, um die Leitlinienfunktionen zu erfüllen.
- Knickbeseitigungen sind zeitlich gestuft herzustellen: Gehölzentnahme unter Schutz der Bodenschicht im Januar bis Ende Februar, Herausnahme der Stubben und Eingriff in den Boden ab Mitte April bis Oktober
- Baufeldräumung der Ackerfläche 01.08. bis zum 30.03 eines Jahres bzw. sofern sichergestellt ist, dass sich keine Brutvögel auf der Fläche befinden (im Zweifelsfall Kontrolle durch Fachgutachter)
- Anlage von Knicks als Ausgleich für verlorengelungene Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Gehölzbrüter gem. Bilanzierung und Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 74.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass die Änderung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst und durch die vorangestellten Maßnahmen bei der Umsetzung die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden. Artenschutzrechtliche Ausnahmen sind nicht erforderlich.

## 6 Hinweise

### Brandschutz

Bezüglich des Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass sich die Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr gegenüber dem Planungsstand des Ursprungsbebauungsplanes zum Teil geändert haben:

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung und der Musterrichtlinie der Flächen für die Feuerwehr entsprechen; die DIN 14090 findet keine Anwendung mehr. Die Flächen für die Feuerwehr sind auszuschildern und dauerhaft freizuhalten. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigungsplanung zu erbringen.

Angaben zur Löschwasserbereitstellung können weiterhin der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes entnommen werden.

### Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt im zukünftigen Wasserschutzgebiet Kaltenkirchen und im Trinkwassergewinnungsgebiet "Renzel". Die sich daraus ergebenden Vorgaben sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Der Bau von Erdwärmesonden-Anlagen ist nicht gestattet.

### Kampfmittel

Kampfmittelvorkommen im Plangebiet können nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche / Trasse gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Es wird empfohlen frühzeitig Kontakt mit dem Kampfmittelräumdienst aufzunehmen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

### Denkmalschutz

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor. Bei Funden von Kulturdenkmalen gelten die Melde- und Sicherungspflichten des § 15 DSchG.<sup>1</sup> Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 7 Flächenangaben

	Fläche in ha
Gewerbegebiete	3,65
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>3,65</b>

## 8 Bodenordnung und Kosten

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht erforderlich.

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

<sup>1</sup> § 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.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen am 27.11.2018 gebilligt.

Kaltenkirchen, den 07.12.2018



(Hanno Krause)  
Bürgermeister