

# BEGRÜNDUNG

---

## Bebauungsplan Nr. 31 „Teinsiek“, 3. Änderung der Stadt Kaltenkirchen

für den Bereich:  
nördlich der Friedensstraße, südlich des Kamper Weges und  
westlich der Schmalfelder Straße.



endgültige Planfassung

21.06.2011

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum • Schwormstede GbR  
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	3
1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros .....	3
1.3 Plangeltungsbereich .....	3
<b>2 Anlass und Ziele .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Städtebauliche Begründung .....</b>	<b>5</b>
3.1 Übergeordnete Planungsgrundlagen und nachrichtliche Übernahmen .....	5
3.1.1 Landes- und Regionalplanung .....	5
3.1.2 Flächennutzungsplan .....	5
3.1.3 Nachrichtliche Übernahmen .....	5
3.1.4 Lage und Bestand des Gebietes .....	6
3.2 Bebauung .....	6
3.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
3.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	8
3.2.4 Gestaltung .....	9
3.3 Grünordnung .....	9
3.4 Verkehr .....	11
3.4.1 Erschließung .....	11
3.4.2 Ruhender Verkehr .....	11
3.5 Bodenordnung .....	12
3.6 Ver- und Entsorgung .....	12
3.6.1 Wasserversorgung .....	12
3.6.2 Schmutzwasser .....	12
3.6.3 Oberflächenentwässerung .....	12
3.6.4 Stromversorgung .....	13
3.6.5 Abfallbeseitigung .....	13
3.6.6 Belange des Brandschutzes und Feuerlöscheinrichtungen .....	13
3.6.7 Telekommunikation .....	13
3.6.8 Energieversorgung .....	14

<b>4 Umweltbericht .....</b>	<b>14</b>
4.1 Einleitung .....	14
4.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	14
4.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen .....	15
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	15
4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	15
4.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	24
4.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	24
4.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	25
4.3 Zusätzliche Angaben .....	25
4.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	25
4.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	25
4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	25
<b>5 Kosten.....</b>	<b>26</b>

#### Anlage

---

Schalltechnische Untersuchung, LairmConsult, Hammoor, Stand 02.09.2009,  
mit ergänzter immissionsschutzrechtlicher Stellungnahme vom 15.03.2010

# **1 Grundlagen**

## **1.1 Rechtsgrundlagen**

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 16.09.2008 beschlossen, die 3. Änderung des am 02.03.1989 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes Nr. 31 „Teinsiek“ 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 topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Anders-Seidenstecher und Jeß, Kiel, im Maßstab 1:1.000.

## **1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros**

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

Die Ausarbeitung einer Schalltechnischen Untersuchung erfolgte durch das Büro Lairm Consult, Hammoor.

## **1.3 Plangeltungsbereich**

Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von rund 1 ha. Er liegt im östlichen Teil des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplans und umfasst die Grundstücke Kamper Weg 1a und Friedenstraße 11 bis 19 sowie den westlich der Grundstücke verlaufenden Verbindungsweg zwischen den beiden zuvor genannten Straßen.

# **2 Anlass und Ziele**

Das Planänderungsgebiet liegt gemäß der zurzeit in Aufstellung befindlichen Fortschreibung des Rahmenplanes am westlichen Rand des zukünftigen Innenstadtbereiches. Damit hat die Fläche auch für die weitere Entwicklung des Kaltenkirchener Zentrums eine hohe Bedeutung. Dies wird durch die westlich an das Planänderungsgebiet angrenzende Gemeinbedarfsnutzungen (u.a. Bürgerhaus) verstärkt.

Das Gebiet wird derzeit im hohen Maße durch eine größere Brachfläche (ehemalige

Schlachtere Meyer, Friedenstraße 13 +15) geprägt. Für diese beiden Grundstücke sowie das bebaute Eckgrundstück Schmalfelder Straße / Friedenstraße (Friedenstraße 17+19) wurde eine Bauanfrage für die Errichtung von Wohngebäuden gestellt. Aus Sicht der Innenstadtentwicklung ist die Bebauung des Bereiches zu befürworten. Da sich das geplante Bauvorhaben auf der Grundlage des derzeit geltenden Bebauungsplanes nicht realisieren lässt, nimmt die Stadt die Bauvoranfrage zum Anlass für eine städtebauliche Neuordnung des Bereiches. Hierbei werden die westlich angrenzenden Grundstücke Friedenstraße 11 und Kamper Weg 1a, die zurzeit durch einen Bäckerei genutzt werden sowie der vorhandene öffentliche Fußweg entlang des Bürgerhauses, mit einbezogen.

Für den Geltungsbereich wird das Ziel der städtebaulichen Neuordnung mit folgenden Teilzielen verfolgt:

- stadtbildverträgliche, innerstädtische Verdichtung
- Berücksichtigung der Vorgaben des künftigen Rahmenplans für die Innenstadt
- städtebauliche Betonung der wichtigen Ecksituation Schmalfelder Straße / Friedenstraße am Rand der Innenstadt zur Förderung des innerstädtischen Charakters
- Erhaltung des ortsbildprägenden Großbaumbestandes
- behutsame, zurückhaltende Stadtgestaltung durch ortstypische Materialien und Bauformen
- Trennung des überörtlichen Verkehrs auf dem Knoten von den Erschließungsverkehren der Neubebauung

Im Laufe des Aufstellungsverfahrens wurde ersichtlich, dass das bebaute Eckgrundstück Schmalfelder Straße / Friedenstraße (Friedenstraße 17+19) als Einzelgrundstück voraussichtlich noch für längere Zeit Bestand haben wird. Das Grundkonzept gemäß der o.g. Bauvoranfrage, d.h. mit einer grundstückübergreifenden Bebauung, lässt sich damit voraussichtlich nicht kurzfristig umsetzen. Vor diesem Hintergrund wurden die Ziele für den Geltungsbereich der 3. Änderung um folgende Punkte ergänzt:

- Sicherung einer planungsrechtlichen Grundlage für eine Bebaubarkeit des bestehenden Grundstückes Friedenstraße 17+19 (Flurstück 171/3) unabhängig von den Nachbargrundstücken bei gleichzeitiger Sicherung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Umsetzbarkeit der zu Beginn des Aufstellungsverfahrens angestrebten grundstückübergreifenden Blockrandbebauung mit einer Freistellung des als Naturdenkmal geschützten Baumes.
- Besonderer Schutz des Baumes auf dem Grundstück Friedenstraße 17+19 (Flurstück 171/3), der als Naturdenkmal geschützt ist und davon unabhängig städtebaulich bedeutsam für die Betonung der wichtigen Ecksituation Schmalfelder Straße / Friedenstraße am Rand der Innenstadt ist.

### **3 Städtebauliche Begründung**

#### **3.1 Übergeordnete Planungsgrundlagen und nachrichtliche Übernahmen**

##### **3.1.1 Landes- und Regionalplanung**

Planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsraumes um Hamburg ist das Achsenkonzept. Hierbei verfolgt die Landesplanung das Ziel, die wirtschaftliche und siedlungsstrukturelle Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Entwicklungsachsen und insbesondere in den Achsenswerpunkten 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 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.

Das Ziel einer Stärkung des Mittelzentrums wird durch den Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 bekräftigt.

Die mit der B-Planänderung angestrebte städtebauliche Neuordnung mit dem Ziel einer stadtbildverträglichen, innerstädtischen Verdichtung und gemischten Nutzungsstruktur fügt sich in die regionalplanerischen Vorgaben ein.

##### **3.1.2 Flächennutzungsplan**

Im seit dem 11. September 1999 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen sind die Flächen innerhalb des Planänderungsgebietes als gemischte Bauflächen dargestellt.

##### **3.1.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Im Plangebiet befindet sich das Naturdenkmal „Nr. 3-1 Eiche vor der Glaserei Wohler“. Die Eiche steht im Süden des Grundstückes auf Höhe der Kreuzung Friedenstraße / Schmalfelder Straße. Die Unterschutzstellungsverordnung vom 25.07.2006 ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten, insbesondere die Verbote nach § 4 der Verordnung. Zudem werden textliche Festsetzungen zum Schutz des Baumes getroffen (s. a. Kapitel 3.2.3 und 3.3). In die Planzeichnung ist das Naturdenkmal nachrichtlich übernommen.

### 3.1.4 Lage und Bestand des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Stadtgebietes von Kaltenkirchen, am nordwestlichen Rand der Innenstadt mit wichtigen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen. Die südlich des Plangebietes verlaufende Friedenstraße mündet ca. 100 m weiter südlich in Hamburger bzw. Kieler Straße. Der nächste AKN-Haltepunkt „Kaltenkirchen“ ist ca. 750 m vom östlichen Plangebietsrand entfernt.

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich ist derzeit durch eine Bäckerei, die hier ihre Produktions- und Verkaufsstätte und ein Café betreibt sowie ein zweigeschossiges Wohngebäude mit integrierter gewerblicher Nutzung (Glaserei + Fensterbau) im Eckbereich Schmalfelder Straße / Friedenstraße gekennzeichnet. Der überwiegende Teil der Fläche liegt brach (ehemalige Schlachtereier Meyer). Die alten Gebäude sowie die Gehölze wurden inzwischen geräumt.

Die Umgebung des Planänderungsgebietes ist durch gemischte Nutzungen gekennzeichnet. Direkt westlich grenzt das Bürgerhaus (ehemaliges Pastorat, Fachwerkgebäude mit Rotklinker-Ausfachungen und Reetdach) an. Im weiteren Straßenverlauf der Friedenstraße folgt eine gemischte Nutzung mit im Erdgeschoss überwiegend vorzufindenden Ladenlokalen (tlw. mit Leerstand).

Nördlich des Kamper Weges und westlich der Schmalfelder Straße befinden sich Wohnhäuser. Südlich der Friedenstraße liegt eine für Geschossbauten bauleitplanerisch vorbereitete Fläche brach. Sie wird derzeit als provisorischer Parkplatz genutzt. Ca. 100 m östlich des Plangebietsrand beginnen die König- und die Holstenstraße als Kernbereich der innerstädtischen Nutzung mit Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie.

## 3.2 Bebauung

### 3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planänderungsgebiet wird wie bisher als **Mischgebiet** festgesetzt. Dies entspricht den vorhandenen Nutzungen mit Bäckerei und Café und der Glaserei/Fensterbau sowie der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet selbst sowie den Nutzungen in der näheren Umgebung. Die Mischgebietsfestsetzung entspricht zudem dem Ziel, das Gebiet planerisch als Teil der Innenstadt zu behandeln und gleichzeitig als innenstadt- und bahnhofsnahe Wohnstandort zu erhalten bzw. zu entwickeln.

**Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten** werden ausgeschlossen, da diese auf Grund ihrer verkehrlichen Auswirkungen und Flächenansprüche sowie gestalterischen Ausprägung nicht mit den städtebaulichen Zielen einer innerstädtischen Lage in Einklang zu bringen sind. Zudem sollen Konflikte mit der Wohnnutzung vermieden werden.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO wird des weiteren festgesetzt, dass **Bordelle, bordellartige Betriebe** sowie sonstige Gewerbebetriebe und Nutzungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), nicht zulässig sind. Diese Festsetzung erfolgt mit dem Ziel die hochwertige gemischte Struktur in dem Gebiet zu erhalten und zu stärken und einem

Abwertungsprozess durch die Etablierung entsprechender Nutzungen vorzubeugen.<sup>1</sup>

### 3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Dem Ziel entsprechend, das Gebiet in seinen Innenstadtfunktionen zu stärken, wird die Grundflächenzahl (GRZ) von bisher 0,4 auf 0,6 erhöht. Dies bietet eine hohe Verdichtungsmöglichkeit und stellt die Obergrenze für Mischgebiete gemäß BauNVO dar.

Mit dieser GRZ ist die Obergrenze für die Versiegelung des Grundstücks gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO auf maximal 80 % begrenzt. Nach den bisherigen Hochbau-Vorplanungen ist für die erforderlichen Stellplätze, Garagen und Terrassen, sowie Nebengebäude dieses Maß ausreichend. Sollte sich im Rahmen des Bauantragverfahrens z.B. weiterer Stellplatzbedarf ergeben, kann gemäß § 19 (4) Satz 2, 2 Halbsatz BauNVO jedoch eine weitere Überschreitung im geringfügigem Maße zugelassen werden.

Die Bebauung soll längerfristig zur Schmalfelder Straße und Friedenstraße eine Raumkante bilden. Die Geschossigkeit wird im östlichen Teil des Geltungsbereiches überwiegend auf maximal vier festgesetzt. Damit soll ein hohes Maß an Verdichtung an diesem zentralen, in fußläufiger Entfernung zum Zentrum, den wesentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen und zum Bahnhof gelegenen Bereich ermöglicht werden. Lediglich für die Bebauung im Eckbereich Friedenstraße / Schmalfelder Straße ist eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die überbaubaren Flächen mit einer maximalen Viergeschossigkeit reichen dabei bis nah an den Baum (Eiche- Naturdenkmal) heran. Eine höhere Geschossigkeit des Eckbereiches lässt sich in Kombination mit dem Baum, der für das Stadtbild von besonderer Bedeutung ist und als Naturdenkmal geschützt ist, nicht realisieren. Städtebaulich wird die Ecksituation durch die niedrigere Bebauung, ggf. auch durch vollständige Freihaltung dieses Bereiches, betont. Eine Zweigeschossigkeit entspricht dem Bestand und der Festsetzung des Ursprungsplanes. Im westlichen Teil (derzeit Bäckerei) wird im Übergang zu der westlich angrenzenden niedrigeren Bebauung und den voraussichtlich nicht dem Innenstadtbereich zuzuordnenden Bereiche eine maximale Geschossigkeit von drei festgesetzt.

Die Festsetzungen der First- und Traufhöhen korrespondieren mit den Geschossigkeiten, wobei in den Bereichen mit maximal vier Geschossen bzgl. der Firsthöhen etwas differenziert wird, um auf diese Weise eine aufgelockerte Höhenentwicklung zu erreichen. In dem mittleren Teil des nordöstlichen Baufensters wird zur Betonung der Ecksituation Kamper Weg / Schmalfelder Straße eine maximale Firsthöhe von 16 m ermöglicht. Sie liegt damit um zwei Meter höher als in den seitlichen Flügeln. Für das an der Friedenstraße gelegene Baufenster (Bereich A) ist eine Firsthöhe von maximal 14 m festgesetzt, die gemäß textlicher Festsetzung auf einer Länge von 15 m um bis zu 2 m überschritten werden darf. Für den Eckbereich Friedenstraße / Schmalfelder Straße ist

---

<sup>1</sup> Neben der expliziten Nennung von Bordellen trifft die Festsetzung bewusst eine weiter gefasste Formulierung, um das vielfältige und sich in steter Wandlung befindliche Angebot dieses Sektors abzudecken.

Neben den Bordellen im eigentlichen Sinne sind somit unter anderem auch bordellartige Betriebe in Form nichtmedizinischer Sauna- und Massagebetriebe, alle Formen der Wohnungsprostitution, sog. Dirnenunterkünften oder auch Nachtlöke, Sexkinos und dergleichen gemeint.

Des Weiteren wird zur Klarstellung darauf hingewiesen, dass die zu den Einzelhandelsbetrieben zählenden Sex-Shops ebenfalls unzulässig sind.



eine maximale First- und Traufhöhe festgesetzt, die dem Bestand entspricht. Diese Begrenzung ist zum Schutz des Baumes, dessen Stamm sich in nur sehr geringer Entfernung zum bestehenden Gebäude und der überbaubaren Fläche befindet und dessen Äste das bestehende Gebäude somit weiträumig überragen, erforderlich. First- und Traufhöhen, die den Bestand überschreiten sind mit dem Ziel des Baumerhaltes nicht vereinbar.

### 3.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung einer **Bauweise** wird im allgemeinen bewusst verzichtet. Bezüglich der einzuhaltenden Grenzabstände gelten die Regelungen der Landesbauordnung. Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig, so dass die gewünschten längeren Baufluchten mit entsprechender Raum bildender Wirkung entstehen können.<sup>2</sup>

Im südlichen Bereich entlang der Friedensstraße ist es städtebaulich und aus Immissionsschutzgründen (ruhiger Innenhof) sinnvoll, eine geschlossene Baufront zu bilden, die auf diese Weise insbesondere das ortsbildprägende und historische öffentliche Bürgerhaus hervorhebt. Deshalb wird für die südlichen Baufenster eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, nach der eine Grenzbebauung zwischen dem bisherigen Bäckerreigebäude und der geplanten Wohnbebauung zulässig ist.

Es wurde ein großes grundstücksübergreifendes **Baufenster** festgesetzt, das sich im Wesentlichen zwecks Ausbildung einer Raumkante an den Straßenverläufen orientiert und im Inneren eine freie Fläche lässt.

Im Eckbereich Schmalfelder Str. / Friedenstraße überlagert die überbaubare Fläche den Kronentraufbereich des als zu erhalten festgesetzten Baumes (Eiche – Naturdenkmal). Eine solche Überlagerung stellt grundsätzlich einen Konflikt bzw. planerischen Widerspruch dar, da bei Errichtung eines Gebäudes im Kronenbereich eines Baumes grundsätzlich von Eingriffen in den Wurzelraum auszugehen ist, die zu Beeinträchtigungen bzw. einer Gefährdung des Baumes führen können. Im vorliegenden Fall ist die Eiche zudem gemäß Kreisverordnung als Naturdenkmal und damit auch unabhängig von der Erhaltungsfestsetzung des B-Planes geschützt.

Da sich Stamm des Baumes in nur sehr geringer Entfernung zum bestehenden Gebäude bzw. der überbaubaren Fläche befindet, überragen die Äste das bestehende Gebäude bzw. das bestehende Grundstück weiträumig. Die Festsetzung überbaubarer Flächen unter Freihaltung des Kronentraufbereiches würden die Bebaubarkeit stark einschränken und eine Gebäudeanordnung und –kubatur ähnlich des Bestandes wäre nicht möglich. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der historisch bedingten räumlichen Nähe zwischen Baum und Gebäude, sieht es die Stadt in Übereinstimmung mit dem Kreis Segeberg, einschließlich der Unteren Naturschutzbehörde, als vertretbar an, dass sich die überbaubaren Flächen mit dem Kronentraufbereich des zu erhaltenden Baumes / des Naturdenkmals überlagern. Um den Erhalt des Baumes dabei sichern zu können, werden jedoch besondere Schutzmaßnahmen erforderlich, die im Text Teil B festgesetzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Kreisverordnung über die Naturdenkmale unabhängig hiervon Bestand hat (s.a. Kapitel 3.3).

Neben den textlich festgesetzten Maßnahmen und der weiter oben genannten Begrenzung der Trauf- und Firsthöhe auf diejenigen des bestehenden Gebäudes darf die über-

<sup>2</sup> Vgl. auch FICKERT/FIESELER: Kommentar zur BauNVO, 6. Aufl., §22, RN2; S. 909f

baubare Fläche im Bereich des Kronentraufbereiches die bestehende Bebauung nicht überschreiten. Daher orientieren sich die Baugrenzen im vorderen Grundstücksbereich eng am Bestand. Lediglich ein kleiner Teil der südwestlichen Gebäudeecke liegt außerhalb der überbaubaren Fläche, um bei einer Neubebauung eine durchgehende Vorgartenzone von mindestens 3 m zu erzielen.

### **3.2.4 Gestaltung**

Im Plangebiet wird zur Verwirklichung der Ziele bezüglich der städtebaulich - gestalterischen Neuordnung unter Berücksichtigung der Innenstadtrandlage Wert auf die gestalterischen Elemente gelegt, die vom öffentlichen Raum erlebbar sind. Hierzu zählt insbesondere die Gestaltung der Gebäude und Werbeanlagen.

Die Integration der neuen Bausubstanz in ihre Umgebung erfolgt daher über die Festsetzung der wesentlichen Gestaltungsmerkmale von Fassade und Dächern sowie Werbeanlagen.

Besonders die Material- bzw. Farbwahl von Fassade und Dacheindeckung tragen maßgeblich zur städtebaulichen Wirkung der Gebäude bei. Die festgesetzte Auswahl orientiert sich im Wesentlichen an den in Kaltenkirchen üblichen ortstypischen Farben und Materialien. Durch die Festsetzungen sollen stark auffallende und das Ortsbild verunstaltende Farb- und Materialgebungen verhindert werden, ohne dass die zukünftigen Bauherren zu stark eingeschränkt sind.

Des Weiteren spielt der vom Straßenraum erlebbare Baumbestand eine wichtige Rolle für das städtebauliche Erscheinungsbild. Neben der Eiche wurden zwei weitere Bäume östlich des Durchgangs sowie insgesamt vier Neupflanzungen im Straßenbereich festgesetzt. Eine nahe der Schmalfelder Straße befindliche Kastanie, wird nicht als zu erhalten festgesetzt, da sie sich nicht mit der angestrebten Ausbildung einer Raumkante durch die Bebauung vereinbaren lässt.

Ein weiteres wesentliches Gestaltungselement in Geschäftsbereichen sind Werbeanlagen. Aufgrund der innenstadtnahen Lage, lässt sich nicht ausschließen, dass auch externe Betriebe und Unternehmen werben bzw. bewegliche Beleuchtung und himmelwärts gerichtete Strahler installieren und so unter Umständen städtebaulich verunstaltend wirken. Daher sind diese Arten von Werbeanlagen nicht zulässig. Für die übrigen, an der Stätte der Leistung zulässigen Werbeanlagen, sind zudem Regelungen bezüglich Größe und Anordnung getroffen, um auch für diese Werbeanlagen eine nicht störende Integration des Erscheinungsbild sicher zu stellen.

## **3.3 Grünordnung**

Der Geltungsbereich ist bzw. war bis vor kurzem in weiten Teilen bereits bebaut und versiegelt. Nach dem bisherigen Baurecht wären weitere Verdichtungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 möglich. Mit der vorliegenden Änderung erfolgt eine Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl 0,6 so dass hiermit zusätzliche Versiegelungen ermöglicht werden.

Aufgrund der Verdichtung und Intensivierung der Nutzungsmöglichkeiten (höhere GRZ, höhere Geschossigkeit) der bereits bebauten und erschlossenen Flächen im Innenbereich ist der Umfang der Neuversiegelung im Vergleich zu einer Flächenin-

spruchnahme im Außenbereich deutlich reduziert. Hiermit wird dem planerischen Gebot des flächensparenden Bauens und dem Ziel der kurzen Wege entsprochen.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Kompensation ist in diesem Fall nicht erforderlich. Da aufgrund Lage und Größe des Geltungsbereiches der 3. Änderung des B-Plan Nr. 31 die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben wären, wird auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz verzichtet.

Geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Besondere Anforderungen an den Naturschutz werden mit Ausnahme der als zu erhalten festgesetzten und als **Naturdenkmal** geschützten Eiche (Nr. 3-1 „Eiche vor der Glaserei Wohler“)<sup>3</sup> nicht gestellt.

Die Kreisverordnung zur Unterschutzstellung des Baumes gilt unabhängig von dem Bebauungsplan und ist zu beachten. Hingewiesen wird insbesondere auf § 4 der Verordnung, nach dem „die Beseitigung der Naturdenkmale und alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Veränderung oder Schädigung des Denkmals an ihrem Wurzel-, Stamm- oder Kronenbereich führen oder führen können, verboten sind.

Verboten ist insbesondere:

1. Ausastungen vorzunehmen, Zweige abzubrechen, die Rinde oder das Wurzelwerk zu verletzen,
2. im Wurzelbereich des Naturdenkmals Grabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen durchzuführen oder Ablagerungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Gesundheit des Baumes zu beeinträchtigen,
3. das Befestigen oder Verdichten der Bodenoberfläche im Kronentraufbereich,
4. die Anwendung von Düngemitteln oder Pflanzenbehandlungsmitteln sowie das Aufbringen anderer Stoffe im Kronentraufbereich, die geeignet sind, das Denkmal zu beeinträchtigen,
5. die Errichtung baulicher Anlagen, auch wenn sie keiner Genehmigung nach baurechtlichen Vorschriften bedürfen oder sonstige Eingriffe nach § 7 Landesnaturschutzgesetz vorzunehmen.“

Aufgrund der Überlagerung des Kronentraufbereiches der Eiche mit überbaubaren Flächen (s.a. Kapitel 3.2.3) werden besondere Schutz- bzw. Pflegemaßnahmen erforderlich, um den langfristigen Erhalt des Baumes auch bei Durchführung von Baumaßnahmen auf dem Grundstück und insbesondere im Kronentraufbereich sicher stellen zu können. Die erforderlichen Maßnahmen sind als textliche Festsetzungen im Text Teil B aufgenommen. Demnach hat ein Abriss der Gebäude vom rückwärtigen bzw. westlichen Rand aus zu erfolgen, um sich von Hinten / der Seite an den Baum zu nähern. Des weiteren hat die konsequente Einhaltung der Schutz- und Pflegemaßnahmen der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der ZTV Baumpflege „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ hier besondere Bedeutung. Ablagerungen jeglicher Materialien sind im Kronentraufbereich unzulässig. Besondere pflegerische Maßnahmen am Baum und im Bodenbereich im Zusammenhang mit Baumaßnahmen sowie eine ausschließliche Zulässigkeit von Hand-

<sup>3</sup> gem. Kreisverordnung über die Naturdenkmale im Kreis Segeberg vom 25.07.2006

schachtungen bei Abtragungen und Grabungen im Kronentraufbereich, stellen weitere Schutzvorkehrungen dar.

Auch die weiteren besonders ortsbildprägenden und vom öffentlichen Raum erlebbaren **Bäume** werden soweit möglich als zu erhalten festgesetzt (s. hierzu auch unter „Gestaltung“). Zur Aufwertung des Ortsbildes sowie aus ökologischen Gründen und Verbesserung des Kleinklimas werden zudem zur Friedenstraße und zur Kreuzung Kamper Weg / Schmalfelder Straße insgesamt vier Bäume als neu zu pflanzen festgesetzt.

Zum Schutz und für bessere Entwicklungsmöglichkeiten der zu pflanzenden Stadtbäume wird der durchwurzelbare Bodenraum mit einem Mindestmaß von 12 cbm definiert. Die Vorschriften der DIN 18920 und die FLL-Empfehlung für Baumpflanzungen sind zu beachten. Bei einem zu geringen durchwurzelbaren Raum ergeben sich neben unzureichender Stand- und Bruchsicherheit vor allem Wurzelentwicklungen, die zu Schäden führen können (z.B. an Belägen, Leitungen, Gebäuden) und ein erhöhter Pflegeaufwand.

## 3.4 Verkehr

### 3.4.1 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes sowie der einzelnen Grundstücke erfolgt über die drei angrenzenden Straßen Kamper Weg, Schmalfelder Straße und Friedenstraße. Die Schmalfelder und Friedensstraße bilden hier die Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 234. Veränderungen an den Fahrbahnen der L 234 sind nicht erforderlich oder geplant. Veränderungen an der L 234 im Zuge von Bauantragsverfahren sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Itzehoe, abzustimmen.

Im Westen des Plangebietes ist ein vorhandener Fußweg, der den Kamper Weg mit der Friedenstraße verbindet festgesetzt. Er ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt.

### 3.4.2 Ruhender Verkehr

Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs erfolgt wie bisher zu einem Großteil auf den jeweiligen Grundstücken. Im Innenbereich des Baugebietes ist eine Fläche für eine Tiefgarage festgesetzt, um die Unterbringung der auf Grund der zusätzlichen Verdichtung erforderlichen Stellplätze stadtbildverträglich gewährleisten zu können.

Um die Verkehrsbelastungen auf den Hauptverkehrsstraßen (Schmalfelder Straße, Friedenstraße) zu minimieren, soll die Zufahrt zu der Tiefgarage aus verkehrstechnischen Gründen vom Kamper Weg aus erfolgen. Die entspricht den Festsetzungen des Ursprungsplanes, in dem auch schon die Flächen für den ruhenden Verkehr (Tiefgaragenzufahrt und Flächen für Gemeinschaftsgaragen) entlang des Kamper Weges städtebaulich sinnvoll im Norden des Grundstücks angeordnet wurden.

Im Ursprungsplan sind an der Friedenstraße Parkplätze im Seitenstreifen (ca. zwei Parkstände) und ein Bereich für eine kleine flächige Parkpatzanlage (ca. 13 Parkstände) festgesetzt.

Die Parkplätze im Seitenstreifen wurden im Zuge des Ausbaus der Friedenstraße nicht

realisiert. Die zweite Parkplatzanlage ist angelegt. Sie wurde jedoch nicht als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen, sondern befindet sich auf den privaten Vorflächen der Bäckerei / Café und sind formal somit als private Stellplatzanlage anzusehen. Der Bebauungsplan setzt die Stellplätze deshalb in diesem Bereich nicht mehr als öffentliche Parkplätze sondern als Teil der Mischgebiets-Baugrundstücke fest.

Es wird im weiteren Planverfahren eine einvernehmliche gestalterische Lösung zur Neuordnung dieses Bereiches angestrebt, die den Ansprüchen der Bäckerei, der Wohnnutzung und auch der öffentlichen Nutzung des Fußweges sowie der Bedeutung und Sichtbarkeit des Bürgerhauses gerecht wird. Hier spiegeln sich insbesondere auch die städtebaulichen Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Rahmensplanes wieder.

### **3.5 Bodenordnung**

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

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

#### **3.6.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH. Das Plangebiet liegt voraussichtlich im geplanten Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Kaltenkirchen.

#### **3.6.2 Schmutzwasser**

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

#### **3.6.3 Oberflächenentwässerung**

Vor dem Hintergrund, dass die vor Abriss der Gebäude die Grundstücke mit Hofflächen und Gebäuden schon stärker als die gemäß Ursprungsplan zulässige GRZ von 0,4 versiegelt waren, ist durch neue Baurechte nicht mit einer deutlichen Erhöhung des anfallenden Regenwassers zu rechnen. Das Oberflächenwasser wird in folgender Weise, die mit dem GPV Ohlau und der Wasserbehörde vorabgestimmt ist, über das vorhandene Leitungssystem der kommunalen Regenrückhaltung zugeführt.

- Den Nachweis, dass die Kapazitäten ausreichen, hat das Ingenieurbüro IGS in Kooperation mit der Verwaltung auf der Basis der Hydraulischen Nachrechnung des Regenwasser-Kanalnetzes aus dem Generalentwässerungsplan Regenwasser, Stand Okt. 2008, für das Teilnetz des Einzugsgebietes 8a für die Regenhäufigkeiten  $n=1$  und  $n = 0,33$  neu berechnet und mit der Wasserbehörde vorabgestimmt. In die Berechnung sind die relevanten Parameter „Einzugsfläche“ und „Anteil befestigter Fläche“ eingeflossen, wie sie sich nach der geplanten Bebauung im Bereich der 3. Änderung ergeben. Die bereits im GEP dargestellte rechnerische Überlastung einzelner Haltungen würde sich unter den geplanten Bedingungen nur geringfügig ver-

- schärfen. Es entstehen keine neuen Überstausituationen. Der GEP enthält Hinweise zur Sanierung der hydraulischen Überlastungen.
- Die Stadt errichtet bis zum 30.06.2011 an der Einleitestelle 8a ein Regenklärbecken mit Ablauf in den Graben 2g des GPV Ohlau. Zu diesem Zweck wird der vorhandene Vorflutgraben von der heutigen Einleitestelle 8a bis zum vorgesehenen Standort des neuen Regenklärbeckens verrohrt. Der erforderliche Regenrückhalt erfolgt durch Erweiterung des Regenrückhaltebeckens 8 bzw. optional auf einer Retentionsfläche im Bereich der Einmündung des Graben 2g in die Ohlau, nördlich des Radensweges. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung der Retentionsflächen werden mit dem GPV Ohlau und der Wasserbehörde abgestimmt. Der Retentionsraum ist bis zum 31.01.2012 fertig zu stellen.

### **3.6.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

### **3.6.5 Abfallbeseitigung**

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

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

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit den bei einer zulässigen Gebäudeklasse 4 erforderlichen 96 cbm/h für 2 Stunden gem. Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 –IV 334- 166.701.400 und Arbeitsblatt DVGW-W 405 sichergestellt.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2009 § 5 Abs. 2) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Wenn für Gebäude der Gebäudeklasse 4 der zweite notwendige Rettungsweg über Hubrettungsgeräte - Drehleiter - der Feuerwehr gesichert wird, sind entsprechende Aufstellflächen für die Drehleiter gemäß DIN 14090 zu sichern.

### **3.6.7 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter. Für die Ausführungsplanung wird auf folgendes hingewiesen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Ober Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Ausgabe 1989; siehe - hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Durch die Baumpflanzungen sollte der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, eventuelle Koordinie-

zung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mit der zuständigen Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH; Technische Infrastruktur Niederlassung Nord; Postfach 1509; 25735 Heide so früh wie möglich, spätestens jedoch 6 Wochen vor Baubeginn, abzustimmen.

### **3.6.8 Energieversorgung**

Das Plangebiet ist an die zentrale Erdgasversorgung der Stadtwerke angeschlossen. Im Rahmen zukünftiger Bauvorhaben ist der Bestand zu berücksichtigen; vor Baubeginn sind Informationen zur Lage der Gasleitungen und zum Umgang mit ihnen bei den Stadtwerken einzuholen.

## **4 Umweltbericht**

(nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

### **4.1 Einleitung**

#### **4.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

##### **Angaben zum Standort**

Das Plangebiet der B-Planänderung befindet sich im nördlichen Teil des Stadtgebietes von Kaltenkirchen, südlich des Kamper Weges, westlich der Schmalfelder Straße und nördlich der Friedenstraße. Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Zentrums der Stadt Kaltenkirchen. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind bzw. waren bis vor kurzem bebaut. Wohn- und gewerbliche Nutzungen sind gemischt. Vereinzelt bestehen ortsbildprägende Bäume.

##### **Art des Vorhabens und Festsetzungen**

Dem Ziel entsprechend, das Gebiet neu zu ordnen und dem zentrumsnahen Standort entsprechend städtebildverträglich zu verdichten, werden in erster Linie geänderte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung getroffen. Bezüglich der Nutzung wird an einer Mischgebietsfestsetzung festgehalten. Der Fußweg im Westen des Plangebietes wird entsprechend seiner vorhandenen Lage festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

Wesentliche Festsetzungen sind:

- Mischgebiet
- GRZ = 0,6
- Festsetzungen zur First- und Traufhöhe
- Je nach Teilbereich maximal vier bzw. drei Geschosse
- Große grundstücksübergreifende Baufenster zur Ausbildung von Raumkanten
- Freihaltung des Bereichs der als Naturdenkmal eingetragenen Eiche

- Festsetzung der erhaltenswerten Bäume sowie von Neupflanzungen

### **Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

	Fläche in ha
Mischgebiet	0,79
Öffentliche Verkehrsfläche	0,02
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,04
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,85</b>

#### **4.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen**

##### **Fachgesetze**

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes.

##### **Fachplanungen**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes für den Planungsraum I. Kaltenkirchen ist hier als Mittelzentrum auf der Siedlungsachse Hamburg - Kaltenkirchen ausgewiesen und somit ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung.

Der zugehörige Landschaftsrahmenplan stellt das geplante Wasserschutzgebiet dar.

Im Landschaftsplan und der ersten Fortschreibung der Stadt Kaltenkirchen werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Bauflächen dargestellt. Das Stadtgebiet Kaltenkirchen befindet sich innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes.

## **4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Im Folgenden werden der gegenwärtige Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale bezogen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Als „gegenwärtiger Umweltzustand“ ist in der Regel die derzeit planungsrechtlich zulässige Nutzung (Ursprungsbebauungsplan Nr. 31) heran zu ziehen. Die Schutzgutbetrachtung dient der Herausstellung besonderer Empfindlichkeiten einzelner Umweltmerkmale, die im Zuge der Planung besondere Berücksichtigung finden. Im Anschluss daran wird die zu erwartende Veränderung des Umweltzustandes im Rahmen der Umsetzung der Planung dargestellt und bewertet, um die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen herauszustellen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

#### **1. Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan grundsätzlich Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und andere Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild, Barrierewirkun-



gen) von Bedeutung.

Für die vorliegende Änderung sind insbesondere die Lärmbeeinträchtigung durch den Kfz-Verkehr auf der Landesstraße L 234 (Schmalfelder Straße und Friedenstraße) und planungsinduzierten Mehrbelastungen zu beachten. Des Weiteren sind mögliche Belastungen durch den vorhandenen Betrieb (Bäckerei mit Café) zu berücksichtigen.

Eine nähere Untersuchung des vorhandenen Betriebes für Glaserei und Fensterbau wird als nicht erforderlich angesehen. Die von dem Betrieb ausgehenden Emissionen unterliegen zurzeit den Festsetzungen des Ursprungsplanes, der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holsteins und der Vorgaben der TA Lärm. Gemäß Ursprungsplan sind auf den angrenzenden Grundstücken je nach Teilbereich 2 oder 3 Vollgeschosse (zzgl. Staffelgeschoss) zulässig. Gemäß der Landesbauordnung ist dafür ein Abstand zur Grundstücksgrenze von  $0,4 H$  und mindestens 3 m zu berücksichtigen. An diesen möglichen Immissionsorten muss gemäß TA Lärm auch derzeit von dem Betrieb der Glaserei und Fensterbau der Immissionsrichtwert für Mischgebiete tags und nachts eingehalten werden, auch wenn diese Grundstücke zurzeit nicht bebaut sind (siehe hierzu auch TA Lärm, Anhang A.1.3). Durch die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 ist zukünftig eine Bebauung mit 4 Vollgeschossen (zzgl. 1 Staffelgeschoss) zulässig. Eine Veränderung der Nutzungsmöglichkeiten der Glaserei und Fensterbau aufgrund des Immissionsschutzes (Lärm) ist dadurch nicht zu erwarten, da aufgrund der Nähe der Geräuschquelle (Glaserei und Fensterbau) und der möglichen Immissionsorte die unteren Geschosse (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) maßgebend sind. Diese können bereits nach dem bisherigem B-Plan Nr. 31 gebaut werden und schränken damit den Betrieb der Glaserei und Fensterbau bereits derzeit immissionsschutzrechtlich ein. Durch die neu hinzukommenden Immissionsorten in den oberen Geschossen sind keine weiteren immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen gegenüber dem heutigen Zustand zu erwarten.

Zur genaueren Beurteilung der Belastungen durch den Verkehr und die Bäckerei mit Café ist eine **schalltechnische Untersuchung** durch das Büro Lairm Consult erstellt worden. Die Ergebnisse und erforderliche Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

#### a) Allgemeines

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von mehrgeschossigen Wohngebäuden mit Stellplatzanlage und Tiefgarage geschaffen. Im Plangeltungsbereich liegt auch das Nachbargrundstück, auf dem sich das Gebäude einer Bäckerei-Konditorei mit Café befindet. Es ist eine Ausweisung als Mischgebiet (MI) vorgesehen.

Im Rahmen der anliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastungen ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognosehorizont 2025/30.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz

im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005 Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs erfolgen die Berücksichtigung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs gemäß den Einstufungen des Flächennutzungsplans und Bebauungspläne der Stadt Kaltenkirchen. Dabei handelt es sich um:

- den vorhandenen und geplanten Wohn- und Geschäftsgebäuden südlich des Plangebietes an der Friedenstraße, Einstufung gemäß des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 7a der Stadt Kaltenkirchen als gemischte Baufläche bzw. Mischgebiet;
- den vorhandenen Wohn- und Geschäftsgebäuden östlich der Schmalfelder Straße, Einstufung gemäß Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche, der Schutzanspruch entspricht gemäß der tatsächlichen Nutzung dem eines Mischgebiets;
- der vorhandenen Wohngebäude am Kamper Weg, Einstufung gemäß Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (im östlichen Teil zur Schmalfelder Straße) mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets und als Wohnbaufläche (westlicher Bereich) mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs ist der Schutz der geplanten Wohnnutzung vor Emissionen aus fremder gewerblicher Nutzung (Bäckerei) beurteilungsrelevant. Maßgebend ist hier das geplante Haus C, das direkt neben der Bäckerei entstehen soll.

### **b) Verkehrslärm**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurden als maßgebliche Quelle Verkehrsbelastungen auf den Straßen Friedenstraße, Schmalfelder Straße und Kamper Weg berücksichtigt.

Für die Verkehrsbelastungen auf den Straßen Friedenstraße und Schmalfelder Straße wurden Ergebnisse einer Verkehrszählung der Stadt Kaltenkirchen vom 18.09.2007 zugrunde gelegt. Bezüglich der Lkw-Anteile werden für beide Straßenabschnitte im Tages- und Nachtzeitraum identische Werte angenommen.

Für die Straße Kamper Weg standen keine aktuellen Zahlen zur Verfügung. Da es sich um eine gering belastete Wohnstraße handelt, wurden die verwendeten Verkehrszahlen abgeschätzt. Bezüglich des Lkw-Anteils wird der Ansatz der RLS 90 verwendet.

Der Plangeltungsbereich sowie die maßgebliche Straßenrandbebauung im Untersuchungsgebiet sind bereits heute teilweise erheblich durch Straßenverkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall durch die neu induzierten Zusatzverkehre die Zunahme der Beurteilungsspiegel an den Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereichs überall deutlich unter-

halb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegen.

An den Baugrenzen des Plangeltungsbereichs sind Beurteilungspegel von bis zu 67,5 dB(A) tags und 60,2 dB(A) nachts zu erwarten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts sowie die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden somit überschritten. Der Sanierungsgrenzwert von 70 dB(A) tags wird nicht erreicht. Der Sanierungsgrenzwert von 60 dB(A) nachts wird nur an der äußersten südöstlichen Baugrenze geringfügig überschritten.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind aus Belegenheitsgründen (innerstädtische Bebauung) nicht möglich.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise (geschlossene Straßenrandbebauung) durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schutzwerten Nutzungen auf die Lärm abgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Für den Plangeltungsbereich ergibt sich aus dem Straßenverkehrslärm für einen ca. 13 m breiten Streifen<sup>4</sup> parallel zur Friedenstraße und für einen ca. 10 m breiten Streifen zur Schmalfelder Straße Lärmpegelbereich V. In einem Abstand von 35 m zur Friedenstraße, 60 m zum Kreuzungsmittelpunkt von Friedenstraße und Schmalfelder Straße und 53 m zum Kreuzungsmittelpunkt von Schmalfelder Straße und Kamper Weg gilt Lärmpegelbereich IV. Im restlichen Plangeltungsbereich ergibt sich Lärmpegelbereich III.

Im gesamten Plangebiet sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Aufgrund der Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr sollten Schlaf- und Kinderzimmer zu den Straßen abgewandte Gebäudeseiten orientiert werden.

Aufgrund der Überschreitung des Immissionsgrenzwerts für Mischgebiete von 64 dB(A) tags sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) an den Gebäudefassaden, die der Friedenstraße und der Schmalfelder Straße zugewandt sind und an den Seitenfassaden, nicht zulässig. Die Ausführung von verglasten, nicht beheizten Wintergärten ist an diesen Fassaden generell zulässig.

### c) Gewerbelärm

Bei der untersuchten gewerblichen Nutzung handelt es sich um Geräuschemission des Bäckereibetriebs und die der Stellplätze der Wohnanlage im Tageszeitraum, da aufgrund der Mischgebietsausweisung auch Büronutzungen denkbar wären, diese aber üblicher Weise nur im Tageszeitraum stattfindet. Die Fahrbewegungen in der Nacht sind die typischen Fahrbewegungen von Anwohnern innerhalb von Wohngebieten und somit

---

<sup>4</sup> Die Abstandsangaben beziehen sich jeweils auf Abstände von der Straßenmitte.

nicht beurteilungsrelevant.

Gemäß Inaugenscheinnahme sind in der direkten Nachbarschaft außerhalb des Plangelungsbereichs keine weiteren für den Geltungsbereich maßgebenden gewerblichen Nutzungen / Stellplatzanlagen vorhanden. Der Stellplatz des benachbarten Bürgerhauses liegt an der Straße Teinsiek. Somit liegen die maßgebenden Immissionsorte des Bürgerhauses an anderen, näheren Stellen als die maßgebenden Immissionsorte des Plangelungsbereichs.

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall wurden die Beurteilungspegel aus Gewerbelärm an den maßgebenden Immissionsorten außerhalb und innerhalb des Plangelungsbereichs ermittelt. Folgende Ergebnisse sind festzuhalten:

- **Prognose-Nullfall:** Im Tageszeitraum wird der jeweilige Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiet überall außerhalb des Plangelungsbereichs eingehalten.

In den Nachtstunden wird bei einer Lkw-Anlieferung der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete nachts nordöstlich des Plangelungsbereichs deutlich überschritten, auch der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) nachts (Gemengelage) wird überschritten. An den übrigen Immissionsorten wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete eingehalten.

- **Prognose-Planfall (Nachtanlieferung):** An allen Immissionsorten außerhalb des Plangelungsbereichs werden tagsüber die jeweiligen Immissionsrichtwerte eingehalten.

In der Nacht verbessert sich die Situation an den nordöstlichen Immissionsorten außerhalb des Plangelungsbereichs, da der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete unterschritten wird. An den nördlich und östlich gelegenen Immissionsorten außerhalb des Plangelungsbereichs wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete eingehalten. An den südlich gelegenen oder geplanten Immissionsorten ergeben sich durch die Nachtanlieferung zum Teil deutliche Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für Mischgebiete. Aus immissionschutzrechtlicher Sicht ist die nächtliche Anlieferung somit nicht zulässig.

Innerhalb des Plangelungsbereichs ergeben sich an den der Anlieferungszone nächstgelegenen Immissionsorten sowohl im Tageszeitraum als auch im Nachtzeitraum Überschreitungen des jeweiligen Immissionsrichtwerts für Mischgebiete durch die nächtliche Anlieferung und die haustechnischen Anlagen. An den übrigen Immissionsorten innerhalb des Plangebiets wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete tags und nachts eingehalten.

- **Prognose-Planfall (Anlieferung am Tag):** An allen Immissionsorten außerhalb des Plangelungsbereichs werden die jeweiligen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete tags und nachts eingehalten.

Am Tag und in der Nacht liegen die Beurteilungspegel an fast allen Immissionsorten innerhalb des Plangelungsbereichs unterhalb des Immissionsrichtwerts für Mischgebiete. Nur an der südlichen Gebäudeseite des Hauses C ergeben sich deutliche Überschreitungen des Immissionsrichtwerts aufgrund der haustechnischen Anlagen und der Anlieferung der Bäckerei, so dass eine schallschutzrechtliche Unverträglichkeit vorliegt.

Die Richtwertüberschreitungen tags aufgrund der Anlieferung können durch eine 2,5 m hohe und 6 m lange Lärmschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze neben der Ladezone vermieden werden.

In der Nacht ergeben sich an der südlichen Gebäudeseite des Hauses C auch mit der Lärmschutzwand deutliche Überschreitungen des Immissionsrichtwerts. Die Überschreitung wird durch den geringen Abstand zur den haustechnischen Anlagen an der Ostseite der Bäckerei verursacht, an südlichen Fassadenseite im Westen des Hauses C sind daher keine Fenster zu schutzbedürftigen Räumen zulässig. Allerdings besteht auch die Möglichkeit, die haustechnischen Anlagen von der östlichen Gebäudeseite auf die westliche Gebäudeseite über das Dach des Cafes zu verlegen.

Lkw-Anlieferungen sind in der Nacht nicht möglich. Bereits eine Lkw-Zufahrt, Geräusche des Lkw-eigenen Kühlaggregats und/oder Ladegeräusche einer einzigen Anlieferung führen zu Richtwertüberschreitungen an der nächstgelegenen Wohnbebauung. Unabhängig davon sind jedoch vereinzelte Anlieferungen mit Kleintransportern (Kfz  $\leq 2,8$  t) zulässig, solange keine lärmintensiven Vorgänge stattfinden.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird der Mindestabstand zum Türen-/ Kofferraumschließen und zum Lkw-Fahrweg am Tage eingehalten.

Der Mindestabstand zur Ladetätigkeit wird am Tage zwar unterschritten, aber im überwiegenden Fall werden die Lkw lärmarm von Hand entladen. Wenn Rollcontainer oder Paletten entladen werden, sind es nur wenige, und die Entladezeit beträgt nur einen kurzen Zeitraum der Tagesbeurteilungszeit, so dass die Einwirkdauer zeitlich sehr begrenzt ist. Erhebliche Belästigungen durch mögliche Geräuschspitzen sind daher nicht zu erwarten. Da darüber hinaus in diesem Bereich aufgrund des Verkehrslärms Lärmpegelbereiche festgesetzt sind, kann die notwendige hygienische Lüftung durchaus außerhalb der Entladezeit erfolgen, so dass ggf. auftretende Überschreitungen des Spitzenpegels nicht beurteilungsrelevant sind. Daher ist eine gemäß TA Lärm Abschnitt 3.2.2 „Ergänzende Prüfung im Sonderfall“, eine Anlieferung während des Tageszeitraums genehmigungsfähig.

In den Nachtstunden werden alle Mindestabstände zu den nächstgelegenen Immissionsorten überschritten, so dass eine Anlieferung nachts nicht möglich ist. Der Stellplatz an der Friedenstraße ist ein Kundenstellplatz, daher wird dieser auch nur während der Öffnungszeiten der Bäckerei also im Tageszeitraum genutzt, somit sind vom Stellplatz keine Überschreitungen der Spitzenpegel zu erwarten.

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich ist. Die ermittelten Zunahmen sind nicht beurteilungsrelevant, da die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung aus Gewerbelärm eingehalten werden.

Den obigen Ergebnissen entsprechend sind Festsetzungen zum Schallschutz oder Festsetzungen zu technischen Details der Realisierung der Anlagen im Bebauungsplan nicht erforderlich; ggf. notwendige Regelungen können als Auflagen zur Baugenehmigung formuliert werden (Beachtung des Gebots der planerischen Zurückhaltung).

#### **d) Gesamtlärm**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Straßenverkehrslärm überwiegend pegel-

bestimmend ist. Hinsichtlich der Bewertung der Veränderungen im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall ist festzustellen, dass die Zunahmen des Gesamtlärms tags und nachts im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und darunter liegen.

**Bewertung:** Auf Grund des Bewertungsmaßstabes der bestehenden Planung weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch abgesehen von den Immissionen durch Kfz-Verkehr und ggf. Gewerbe eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Das Plangebiet wird durch Wohn- und Gewerbenutzung geprägt und erfüllt keine Funktionen in Bezug auf die Naherholung. Daher sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** der Erholungsfunktionen zu erwarten.

## 2. Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Oberflächengewässer

Gemäß §1 BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen. Für die Betrachtung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen dienen der vorhandene Landschaftsplan, eine Ortsbegehung sowie die Einmessung des Baumbestandes als Datengrundlagen.

In dem Geltungsbereich der B-Planänderung sind aufgrund der vorhandenen bzw. bis vor kurzem bestehenden Nutzungen umfangreiche Flächenversiegelungen vorhanden. Auf den geringen vorhandenen Gartenflächen des Mischgebietes hat sich eine durch intensive Nutzung geprägte Vegetation entwickelt, in der Zierpflanzen und -gehölze vorherrschen. Ein Großteil der Flächen ist zudem durch den erst vor kurzem erfolgten Abriss mehrerer Gebäude geprägt.

Die Gartenflächen und die Bäume im Plangebiet erfüllen Lebensraumfunktionen für an den Siedlungsraum angepasste, störungsunempfindliche Tierarten (Ubiquisten). Hierbei spielen vor allem verschiedene Vogelarten eine Rolle.

Die Gehölze auf dem Grundstück, das für eine Neubebauung vorgesehen ist, sind neben der Beseitigung der Gebäude gemäß Abbruchgenehmigung von 02/2008 außerhalb der Schonfrist bereits gerodet. Die Genehmigung wurde unter Zustimmung der UNB erteilt. Insofern geht die Stadt davon aus, dass **artenschutzrechtliche** Beeinträchtigungen des Vogelbestandes durch den B-Plan nicht vorbereitet werden.

Gemäß bisher geltendem B-Plan ist das Gebiet mit Ausnahme kleiner Randbereiche als überbaubare Fläche vorgesehen. Frei- bzw. unversiegelte Flächen wären demnach in Form von Gärten bzw. Außenanlagen zu erwarten.

Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelungen und intensiven Nutzung auch der unversiegelten Bereiche sowie der planungsrechtlich auch bisher zulässigen weiteren Bebauung besteht **keine besondere Empfindlichkeit** des Schutzgutes Pflanzen und Tiere gegenüber der angestrebten Planung.

### **Umweltauswirkungen der Planung:**

Mit der angestrebten Planung sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Pflanzen und Tiere verbunden. Durch die Festsetzung von Einzelbäumen wird zur Verbesserung des Kleinklimas und der innerstädtischen Lebensräume von Tieren und Pflanzen beigetragen.

### **3. Schutzgüter Boden und Grundwasser**

#### **Boden**

Veränderungen des Bodens sind nicht rückgängig zu machen (kurz- bis mittelfristige Perspektive). Das Baugesetzbuch weist auf diesen Umstand in §1a, Abs. 1, hin, „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“. Jede Veränderung der Bodenoberfläche wird darüber hinaus als Eingriff gemäß §7 LNatSchG gewertet.

Laut Landschaftsplan der Stadt Kaltenkirchen steht im Plangebiet Eisenhumuspodsol mit schwacher bis starker Ausprägung als Bodentyp an. Dieser besteht aus Fein- bis Mittelsand über Mittel- bis Feinsand und zeichnet sich durch ein geringes bis mittleres Bindungsvermögen für Nährstoffe, eine geringe bis mittlere nutzbare Feldkapazität und eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit aus.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes sieht eine Erhöhung der GRZ vor. Damit wird eine Erhöhung der Versiegelung planungsrechtlich vorbereitet. Im Sinne einer Nutzungsintensivierung und Verdichtung wird die Änderung jedoch auch unter Umweltsichtspunkten für sinnvoll erachtet.

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen im Plangebiet steht der Boden nicht als Träger höherer Vegetation zur Verfügung. In den unversiegelten Bereichen ist er durch die intensive Nutzung bereits stark anthropogen überformt. Durch die zusätzliche Versiegelung (ca. 1.600qm) wird zusätzlicher Boden in Anspruch genommen. Somit bestehen Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzgutes Boden.

#### **Oberflächengewässer**

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer betroffen.

#### **Grundwasser**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes. Das Wasserwerk befindet sich nördlich des Geltungsbereiches am Kamper Weg. Aufgrund der relativ hohen Wasserdurchlässigkeit des Bodens besteht für das Grundwasser ein hohes Stoffeintragsrisiko. Infolge der bereits vorhandenen umfangreichen Versiegelungen und intensiven Nutzungen ist eine hohe Vorbelastung gegeben.

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung wird die Grundwasserneubildung weiter reduziert.

Aufgrund der Vorbelastungen und der begrenzten Mehrversiegelung besteht keine erhebliche Beeinträchtigung durch die angestrebte Planung.

#### **Altstandortverdachtsflächen:**

Der Stadt sind keine Altstandortverdachtsfläche oder Altlastenflächen innerhalb des Plangebietes bekannt.

#### **Umweltauswirkungen der Planung:**

Mit der angestrebten Planung sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Grundwassers oder von Oberflächengewässern verbunden. Die mögliche Neuversiegelung ist angesichts der bereits versiegelten Flächen gering. Bezüglich der des **Bodens** ist hierdurch jedoch eine, wenn auch für eine kleine Fläche, **zusätzliche Beeinträchtigung** zu erwarten.

#### 4. Schutzgut Luft und Klima

Das Lokalklima und die Luftqualität im Plangebiet sind bereits durch die vorhandene Bebauung und Immissionen aus den angrenzenden Straßen geprägt. Es ist daher **keine Empfindlichkeit** gegenüber der angestrebten Planung festzustellen.

##### **Umweltauswirkungen der Planung**

Da zusätzliche Versiegelungen mit der angestrebten Planung nur in geringem Umfang verbunden sind, sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Luft und Klima zu erwarten.

#### 5. Schutzgut Landschaft

Das Ortsbild im Geltungsbereich der B-Planänderung wird durch die bestehende Wohn- und Gewerbebebauung sowie Brachflächen geprägt. Eine besondere Bedeutung haben die einzelnen vorhandenen ortsbildprägenden Bäume (Eichen, Kastanie, Ahorn). Hervorzuheben ist dabei die als Naturdenkmal eingetragene Eiche.

Angesichts der innerstädtischen Lage und der vorhandenen baulichen Anlagen besteht **keine Empfindlichkeit** des Schutzgutes Landschaft gegenüber der angestrebten Planung.

**Umweltauswirkungen der Planung:** Mit der Änderung des B-Planes werden die ortsbildprägenden Bäume bis auf einen zur Erhaltung festgesetzt. Des Weiteren werden Neupflanzungen festgesetzt. Es sind daher **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Landschaft zu erwarten.

#### 6. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch im Boden verborgene – Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Sachgüter [...] sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Eiche, die als Naturdenkmal Nr. 3-1 „Eiche vor der Glaserei Wohler“ eingetragen ist. Die Eiche ist als zu erhalten festgesetzt. Gegenüber der bisherigen Planung und Gebäudebestand erhält sie einen größeren Freiraum. Im Rahmen der Ausführungsplanung im Umgebungsbereich der Eiche ist die Unterschutzstellungsverordnung vom 25.07.2006 zu beachten, insbesondere die Verbote nach § 4 der Verordnung.

#### 7. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die gemäß den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig auf verschiedene Weise und in unterschiedlichem Maße. Hieraus ergibt sich ein komplexes Wirkungsgefüge, das durch die Planung beeinflusst wird.



Da sich aus der angestrebten Planung nur bzgl. des Bodens zusätzliche Beeinträchtigungen ergeben, die hinsichtlich ihres Flächenumfanges begrenzt sind, werden die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht nachteilig beeinflusst.

### **8. Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Mit der angestrebten Planung sind zusätzliche Flächenversiegelungen und Bebauungen in geringem Maße verbunden. Vor dem Hintergrund einer sinnvollen Nachverdichtung ergeben sich bei einer übergeordneten Betrachtung auf Stadtebene keine negativen Umweltauswirkungen. Die negativen Auswirkungen im Plangebiet selbst sind gering. Positive Auswirkungen ergeben sich aus der Erhaltungs-Festsetzung ortsbildprägender Bäume sowie der festgesetzten neuen Baumpflanzungen.

#### **4.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

##### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Planung sieht vor allem die städtebauliche Neuordnung mit einer baulichen Verdichtung dieses zentral gelegenen Standortes vor. Mit der Nutzungsintensivierung verbunden ist eine zusätzliche Bodenversiegelung. Als Vorbelastung sind die bereits vorhandenen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen zu berücksichtigen, so dass sich die planungsbedingten Mehrbelastungen für die Umwelt im Vergleich zu einer Neuinanspruchnahme deutlich reduzieren. Bei einer gesamtstädtischen Betrachtung bringt die Nutzungsintensivierung einer bereits bebauten und erschlossenen Fläche gegenüber einer Neuinanspruchnahme von Flächen deutliche Vorteile.

Im Plangebiet selbst stellen der Erhalt ortsbildender Bäume sowie die festgesetzten Neupflanzung von Bäumen einen positiven Beitrag bzgl. des Orts-/Landschaftsbildes, des Kleinklimas und der Luft sowie der Schutzgüter Pflanzen und Tiere dar.

##### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planänderung würde ebenfalls eine Bebauung erfolgen, da das gesamte Gebiet als Baugebiet ausgewiesen ist. Aufgrund der geringeren GRZ wäre die Bodenversiegelung geringer als bei Plandurchführung. Die niedrigere Geschossigkeit würde insgesamt eine deutlich geringere Anzahl an Wohnungen oder gewerblicher Nutzflächen zulassen, so dass hierfür von einer Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle der Stadt auszugehen ist.

#### **4.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB und §§ 18 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, zu beurteilen und Aussagen zu ihrer Vermeidung, Verminderung bzw. ihrem Ausgleich zu treffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erfolgen durch die Festsetzungen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen.

Auf Maßnahmen zum Ausgleich wird verzichtet, da aufgrund der vorhandenen Bebauung, der planungsrechtlichen Situation, der Lage und Größe des Geltungsbereiches die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben wären. Danach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird daher als nicht erforderlich angesehen.

#### **4.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, besteht, bezogen auf den **Standort**, keine anderweitige Planungsmöglichkeit.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes ergibt sich im Wesentlichen aus dem Ziel einer Neuordnung mit einer stadtbildverträglichen, innerstädtischen Verdichtung. Bezogen auf den **Planinhalt** gibt es somit kaum umweltbezogene Auswirkungen, so dass keine Alternativen sinnvoll und erforderlich sind.

### **4.3 Zusätzliche Angaben**

#### **4.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Als Datengrundlage für die Umweltprüfung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft und Kultur- und Sachgüter diente der Landschaftsplan der Stadt Kaltenkirchen sowie eine Ortsbegehung.

Zur Beurteilung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Landschaft wurde der Baumbestand im Herbst 2008 vor Ort aufgenommen.

Bis zum Entwurf wird ein Lärmgutachten ergänzt.

#### **4.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Im Hinblick auf erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird auf bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden verwiesen. Auf Seiten der Fachbehörden besteht eine Mitteilungspflicht, sollten sie Kenntnis über derartige Umweltauswirkungen erlangen.

#### **4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Umweltbericht stellt die Auswirkungen der Planungen dar. In diesem besonderen Fall einer Planänderung untersucht er nicht die Auswirkungen der Bebauung des Standortes überhaupt, sondern beschränkt sich auf die Bewertung der neuen Planungsüberlegungen. Weitere Gesichtspunkte, die der Umweltbericht untersucht, sind die Auswirkungen auf den Boden, das Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie auf den Menschen. Auch hier verändern sich die Auswirkungen nur in geringem Umfang.

**5 Kosten**

Kosten durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt voraussichtlich nicht.

---

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

Kaltenkirchen, den .....

.....

(Der Bürgermeister)