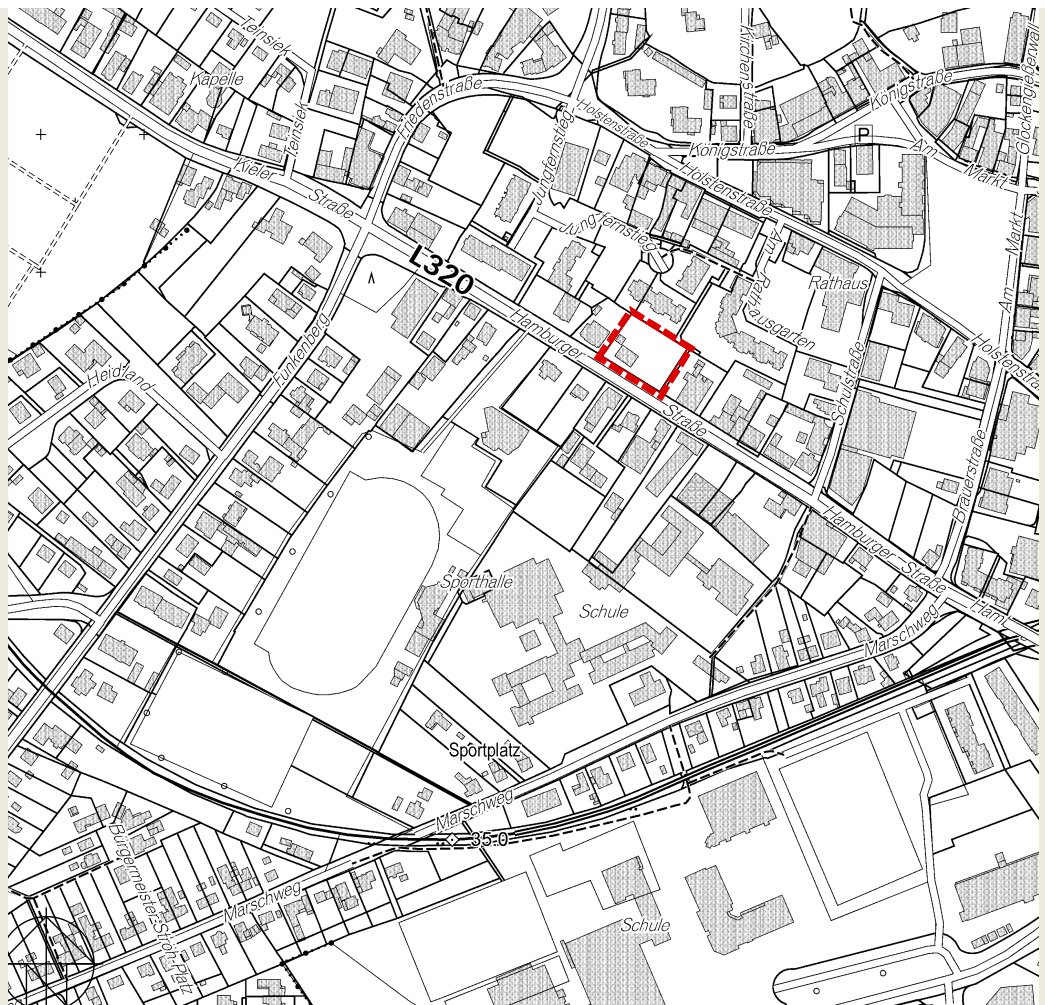


**Bebauungsplan Nr. 7A „Zentrum“  
6. Änderung  
der Stadt Kaltenkirchen**

für den Bereich:  
„des Grundstücks Hamburger Straße 17“



**Endgültige Planfassung**  
27.09.2016 (Stadtvertretung)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Grundlagen</b> .....	<b>2</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren .....	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	3
<b>2 Anlass und Ziele</b> .....	<b>3</b>
<b>3 Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>4</b>
<b>4 Städtebauliche Festsetzungen</b> .....	<b>5</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	7
4.4 Gestaltung.....	8
<b>5 Verkehr</b> .....	<b>8</b>
<b>6 Grünordnung und Artenschutz</b> .....	<b>9</b>
6.1 Grünordnung.....	9
6.2 Artenschutz .....	10
<b>7 Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>11</b>
<b>8 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>12</b>
<b>9 Denkmalschutz, Kampfmittel und Bodenordnung</b> .....	<b>13</b>
<b>10 Flächenangaben</b> .....	<b>13</b>
<b>11 Kosten</b> .....	<b>14</b>

## **Anlagen**

- Artenschutzbeitrag vom Büro Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt, 09.03.2016
- Schalltechnische Untersuchung vom Büro Lairm Consult, Bargteheide, 05.04.2106
- Verschattungssimulation Vorhaben Hamburger Straße 17, Feldsien Architekten, Kaltenkirchen 04.04.2016

# 1 Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 26.01.2016 beschlossen, die 6. Änderung für den 1983 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 7A „Zentrum“ 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 im März 2016.

Für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A „Zentrum“ gelten derzeit der Ursprungsbebauungsplan Nr. 7A sowie die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A, mit der die textlichen Festsetzungen im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes um einen Ausschluss von Vergnügungsstätten ergänzt wurden. In dem durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A überlagerten Bereich der beiden Pläne gelten mit Inkrafttreten der 6. Bebauungsplanänderung, deren Festsetzungen.

## 1.2 Hinweise zum Verfahren

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

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

Aufgrund der Zuordnung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A „Zentrum“ zu den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

### 1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

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

- Bebauungsplan: Architektur + Stadtplanung, Hamburg
- Artenschutzbeitrag: Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt
- Schalltechnische Untersuchung: Lairm Consult GmbH, Bargteheide

### 1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich der 6. Änderung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von etwa 0,18 ha. Er liegt im südlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes und umfasst das Flurstück 261/9, Flur 23 der Hamburger Straße 17.

Der Geltungsbereich liegt im Westen der Innenstadt an der Hamburger Straße, südwestlich der Wohnbebauung am Rathausgarten und am Jungfernstieg. Nach den Aussagen des Rahmenplanes Innenstadt von 2010 hat die Fläche auch für die weitere Entwicklung des Kaltenkirchener Zentrums eine Bedeutung für innerstädtisches Wohnen.

Das Grundstück befindet im Privateigentum und ist mit einem älteren, seit 2014 leerstehenden Wohnhaus sowie einer Garage bebaut. Im übrigen Bereich ist das Grundstück größtenteils unversiegelt. Im Gartenbereich wurden die nicht unter den Schutz der Baumschutzsatzung Kaltenkirchen fallenden Bäume und sonstige Gehölze Anfang 2016 gerodet. Die Erschließung erfolgt über die Hamburger Straße.

Die benachbarten Bau- und Nutzungsstrukturen sind durch die innerstädtische Lage Kaltenkirchens entlang der Hauptverkehrsstraße Hamburger Straße (L 320) geprägt. Die Bebauung im Umfeld ist überwiegend durch mehrgeschossige Wohn- sowie Wohn- und Geschäftshäuser und eine offene Bauweise gekennzeichnet.

Insgesamt ist die weitere Umgebung der Innenstadt und des Innenstadtrandes durch eine gewachsene heterogene städtische und verdichtete Bebauungsstruktur mit Gebäuden unterschiedlicher Größe, Formen, Fassaden und Nutzungen aus unterschiedlichen Entstehungszeiten geprägt.

## 2 Anlass und Ziele

Die Stadt Kaltenkirchen strebt mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A an, die rechtlichen Voraussetzungen für eine stärkere Verdichtung in diesem zentral gelegenen Bereich zu schaffen. Anlass für eine städtebauliche Neuordnung des Grundstückes stellen konkrete Planungen für ein Vorhaben mit einem viergeschossigen Wohn- und Geschäftshaus dar. Die Vorhabenplanung sieht für das Erdgeschoss gewerbliche Ladennutzungen vor. In den übrigen Geschossen sind insgesamt ca. 30 Wohnungen geplant. Die Unterbringung der Stellplätze soll zu einem Großteil in einer Tiefgarage erfolgen. Die leerstehende Bestandsbebauung soll in diesem Zuge abgerissen werden.

Das geplante Vorhaben fügt sich in das übergeordnete städtische Ziel einer Stärkung der Innenstadt ein. Der Rahmenplan-Innenstadt aus dem Jahr 2010 formuliert als ein übergeordnetes städtebauliches Ziel für die Innenstadt eine „urbane Qualifizierung“

durch Nachverdichtung. Angestrebte Nutzungsschwerpunkte liegen u.a. in einer Stärkung der Wohn- und Einzelhandelsfunktion. Städtebauliche und funktionale Mängel sollen zur Verbesserung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität beseitigt werden. Mit einer Mischung aus Wohnen in den Obergeschossen und Gewerbe im Erdgeschoss sowie der verdichteten Bauweise entspricht das Vorhaben diesen Zielen. Das Bauvorhaben fügt sich zudem in das Ziel ein, den Straßenraum der Hamburger Straße durch die Entwicklung einer Raumkante zu fassen.

Der Rahmenplan formuliert bewusst auch als Ziel, dass die Geschossigkeit und das Maß der baulichen Nutzung über das bisherige bzw. vorhandene Maß hinaus erhöht werden kann und soll, um das Wachstum der Stadt insgesamt auch in der Innenstadt sichtbar zu machen und gleichzeitig die gestiegene Nachfrage nach innenstadtnahen Mehrfamilienhauswohnungen gerade für kleinere und ältere Haushalte zu berücksichtigen.

Die geltenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes (GRZ = 0,4, GFZ = 0,8, maximal zwei Vollgeschosse) entsprechen diesen übergeordneten Zielen nicht und bilden keine planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des geplanten Vorhabens.

Insofern sollen mit der Aufstellung der 6. Änderung vor allem hinsichtlich des im Ursprungsbebauungsplan nicht abgedeckten Maßes der baulichen Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses geschaffen werden, das gleichzeitig die nachbarschaftlichen Belange in ausreichendem Maße hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt.

Im Sinne der Innenentwicklung unterliegt die Planung dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, in dem eine Nachverdichtung begünstigt und eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen des Außenbereiches durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes verhindert wird.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### Regional- und Landesplanung

Planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsraumes um Hamburg ist das Achsenkonzept. Hierbei verfolgt die Landesplanung das Ziel, die wirtschaftliche und siedlungsstrukturelle Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Entwicklungsachsen und insbesondere in den Achschwerpunkten 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 Achschwerpunkt. In den letzten Jahren hat es eine starke Gesamtentwicklung gegeben. Es besteht weiterhin eine rege Nachfrage nach Wohnungen und Arbeitsplätzen.

Das Ziel einer Stärkung des Mittelzentrums wird durch den Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 bekräftigt. Die zentralen Orte haben als Schwerpunkte für den Wohnungsbau eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen. Zudem soll die Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung haben.

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

#### **Flächennutzungsplan**

In dem seit dem 11. September 1999 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als gemischte Bauflächen dargestellt. Die 6. Änderung ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **4 Städtebauliche Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich wird wie im Ursprungsbebauungsplan weiterhin ein Mischgebiet festgesetzt, in das sich das geplante Vorhaben für ein Wohn- und Geschäftshaus einfügt. Ebenso wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten, der mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A für den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes festgesetzt wurde, in die 6. Änderung übernommen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7A erfolgte mit dem Ziel, den vorhandenen Charakter und die Funktionen dieses innerstädtischen Bereiches mit Einzelhandel, Wohnbebauung insbesondere im inneren Bereich (Jungfernstieg) sowie dem Rathaus und Rathausgarten zu erhalten und die Wohnfunktion vor Störungen (z.B. nächtlicher Lärm) zu schützen. Diese Ziele haben weiterhin Bestand. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereichen von Mischgebieten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten, d.h. Vergnügungsstätten, die nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 i.V.m. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), sind daher im Geltungsbereich der vorliegenden 6. Änderung nicht zulässig. Ebenso werden diese nach § 6 Abs. 3 BauNVO in den überwiegend durch Wohnen geprägten Bereichen eines Mischgebietes ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen der innerstädtischen Lage und den damit verbundenen Nutzungsanforderungen. Durch die Übernahmen aus dem Ursprungsbebauungsplan und der 4. Änderung erfolgt zudem eine Einbindung in die zulässigen Nutzungsstrukturen der Umgebung.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um das Gebiet entsprechend der Ziele des Rahmenplans mit seinen Innenstadtfunktionen zu stärken, wird die **Grundflächenzahl (GRZ)** auf maximal 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 Grundstückes gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO einschließlich der geplanten Tiefgarage, Zufahrten- und Zuwegungen, Terrassen und sonstigen Nebenanlagen auf maximal 80 % begrenzt.

Die maximale **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird auf 1,4 festgesetzt. Die gemäß § 17 BauNVO geltende allgemeine Obergrenze für Mischgebiete von 1,2 wird damit überschritten. Diese Überschreitung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO begründet sich vor allem aus der zentralen Lage des Gebietes, für die ein hoher Verdichtungsgrad mit urbaner Wirkung als angemessen angesehen wird. Durch das hohe Maß an baulicher Ausnutzung des Areals können im Sinne einer Innenentwicklung zudem vergleichsweise viele Wohnungen von den Vorteilen von kurzen Wegen zu den Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten etc. sowie zum AKN-Bahnhof Kaltenkirchen profitieren. Dies steht im Einklang mit dem in § 1a BauGB benannten Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie Vorrangs der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung.

Die Überschreitung der Obergrenze gemäß BauNVO mit nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf die Freiflächennutzung und die Belichtung werden durch die Nähe zu Aufenthaltsbereichen in der Innenstadt wie z.B. dem Rathausgarten, dem Grünen Markt oder dem Bahnhofplatz ausgeglichen. Zudem sind die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung einzuhalten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit nicht beeinträchtigt. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass in Kaltenkirchen derzeit mehrere Wohngebiete mit unterschiedlichen Baustrukturen entwickelt werden, so dass für die nachfragende Bevölkerung viele Wahlmöglichkeiten bestehen und sie dabei die verschiedenen Standorteigenschaften entsprechend der jeweiligen Bedürfnisse gewichten können. Aus der Überschreitung des Grenzwertes resultierende nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht ersichtlich.

Die **Geschossigkeit** wird auf mindestens drei bis maximal vier Vollgeschosse festgesetzt. Damit soll ein hohes Maß an Verdichtung an diesem im Zentrum und in fußläufiger Entfernung zu den wesentlichen Versorgungseinrichtungen und zum Bahnhof gelegenen Bereich erreicht werden. Mit der Festsetzung von drei Vollgeschossen als Mindestmaß wird zudem das Ziel berücksichtigt, entlang der Hamburger Straße langfristig eine klare Abgrenzung bzw. sogenannte Raumkante auszubilden. Zusätzlich hat eine höhere Bebauung entlang der Hamburger Straße eine schallabschirmende Wirkung für die rückwärtig gelegene Wohnbebauung.

Die maximale **Gebäudehöhe** wird mit 16,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht bei einem viergeschossigen Gebäude ein zusätzliches Staffelgeschoss mit flach geneigtem Dach. Für das Staffelgeschoss wird festgesetzt, dass es an insgesamt 70 % der Außenfassadenlängen des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,00 m zurückzusetzen ist. Hierdurch wird die Höhenwirkung sowie Wirkung des Bauvolumens des Gebäudes gemildert und die Schattenwirkung für die benachbarte Bebauung reduziert.

Aufgrund des im Vergleich zur Nachbarschaft erhöhten Maßes der baulichen Nutzung wurde im Hinblick auf das veranlassende Vorhaben (vgl. Kap. 2, Anlass und Ziele) eine Verschattungssimulation zu den maßgeblichen Zeitpunkten im Jahresverlauf durch den Architekten Feldsien, Kaltenkirchen erarbeitet (vgl. Anlage).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass trotz der gewünschten Verdichtung durch die Bebauungsplanänderung keine unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen der Belichtung in der Nachbarschaft eintreten sowie eine erdrückende Wirkung vermie-

den wird.

Maßgeblich und grundsätzlich am stärksten betroffen von der Bebauung ist die zweigeschossige Wohnbebauung nordöstlich des Geltungsbereiches. Für die Abschätzung der Auswirkung ist eine Bebauung, die nach geltendem Recht auf dem Grundstück möglich war, anzunehmen; nicht das tatsächliche zweigeschossige Wohngebäude. Deshalb ist zum Vergleich des durch die Bebauungsplanänderung vorbereiteten Bauvorhabens ein Modellbaukörper eines Mehrfamilienhauses mit zwei Geschossen und einem Satteldach mit 48° Dachneigung entsprechend den bisherigen Festsetzungen angesetzt worden.

In der Schattensimulation zeigt sich, dass lediglich in geringen Zeitabschnitten des Jahres vereinzelt Wohnungen des benachbarten Wohnhauses einer zusätzlichen Verschattung ausgesetzt sind.<sup>1</sup>

In der **Abwägung** mit anderen Belangen ist festzuhalten, dass durch die Neubauplanung zwar gewisse Einschränkungen der nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung hinsichtlich der Belichtung erfolgen, die jedoch unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage und dem hiermit in Zusammenhang stehendem Ziel einer verstärkten Verdichtung als vertretbar angesehen werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass an der nordöstlichen Nachbarbebauung bereits im Bestand Verschattungen insbesondere auch durch den langjährigen sehr starken Gehölzbewuchs, der in Vorbereitung des Bauvorhabens vollständig beseitigt wurde (vgl. Kap. 6), auftreten. Die Verschattungen sind zudem für innerstädtische Lagen charakteristisch. Mit der geplanten Neubebauung tritt somit eine Veränderung ein, die jedoch keine gänzlich neue Situation entstehen lässt. Hierzu trägt auch die Vorhabenoptimierung durch die Anordnung des Staffelgeschosses bei, durch die eine Reduzierung hinsichtlich der Schattenwirkung erfolgt ist.

### 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt, die sich an den Baugrenzen des Ursprungsbebauungsplanes orientieren und lediglich in nordöstlicher Richtung etwas erweitert werden, um so eine bessere Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen. Im rückwärtigen Bereich ist zum Nachbargrundstück ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten. Damit sichert der Bebauungsplan einen größeren Abstand als dies gemäß Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein für ein Gebäude über 16 m erforderlich wäre. Zum südöstlichen Nachbargrundstück ist der nach LBO geltende Mindestabstand von 3 m berücksichtigt. Zum öffentlichen Straßenraum wird mit einem Mindestabstand von 2,50 m das Ziel berücksichtigt, den Straßenraum räumlich zu fassen. Gleichzeitig wird mit dem Abrücken von öffentlichen Straßenraum der vordere Bereich des Baugrundstückes vom Straßenraum einsehbar und damit optisch in diesen einbezogen. Im Nordwesten reicht die überbaubare Grundstücksfläche, wie im Ur-

1 Gemäß der Schattensimulation besteht zum Stichtag 20. März (Tag- und Nachtgleiche) bis in den frühen Nachmittag hinein in beiden Varianten eine volle Belichtung. Anhand der Simulation für 15:00 Uhr ist ersichtlich, dass im Laufe des Nachmittags an der südöstlichen Gebäudehälfte des Nachbargebäudes im Vergleich zu dem Modellbaukörper zusätzliche Verschattungen auftreten werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch der Schatten des Modellbaukörpers bis an das Nachbargebäude heranreicht und der Schatten des Vorhabens nur einige Meter weiter reicht als der des Modellbaukörpers. Der Umfang der Mehrverschattungen ist damit begrenzt und nimmt im Jahresverlauf mit dem höheren Sonnenstand ab. Zum Stichtag 21. Juni treten um 15:00 Uhr keine Verschattungen weder am Nachbargebäude noch auf dem Nachbargrundstück auf. In den Zeiten mit niedrigerem Sonnenstand nehmen die Verschattungen sowohl mit einem baurechtlich bisher möglichen Baukörper als auch dem geplanten Vorhaben an der Nachbarbebauung zu. Zum Stichtag 21. Dezember liegt das Nachbargebäude um 15:00 Uhr in beiden Varianten im Schatten.



sprungsbebauungsplan, bis an die Grenze zum Nachbargrundstück heran, um eine durchgehende Bauflucht zu ermöglichen.

Es wird weiterhin eine offene Bauweise festgesetzt, so dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt, die durch offene Strukturen geprägt ist.

#### 4.4 Gestaltung

Im Plangebiet wird zur Verwirklichung der Ziele bezüglich einer städtebaulich-gestalterischen Neuordnung unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage ein gesteigerter 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, Dach sowie Werbeanlagen.

Besonders die Material- bzw. Farbwahl von Fassaden und Dacheindeckung tragen maßgeblich zur städtebaulichen Wirkung der Gebäude bei. Durch die Vorgabe, die Fassaden des Staffelgeschosses in weißem Putz auszuführen, kann die Höhenwirkung reduziert und eine erdrückende Wirkung verhindert werden. Die Vorgaben für die Dacheindeckung orientieren sich im Wesentlichen an den in Kaltenkirchen üblichen ortstypischen Farben und Materialien, ohne dass die zukünftigen Bauherren zu stark eingeschränkt sind.

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 wollen 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 in das Erscheinungsbild sicher zu stellen.

## 5 Verkehr

Der Geltungsbereich wird über die Hamburger Straße erschlossen, die als Landesstraße L 320 die Innenstadt von Kaltenkirchen als eine wichtige Hauptverkehrsstraße von Süden nach Norden durchquert. Richtung Nordwesten führt die Hamburger Straße später weiter als Kieler Straße zur Bundesautobahn A7, Anschlussstelle Kaltenkirchen. Richtung Südosten verläuft die Landesstraße L 320 durch den südöstlichen Siedlungsbereich Kaltenkirchens sowie das Gewerbegebiet Kaltenkirchen – Süd und weiter bis zur Nachbargemeinde Henstedt-Ulzburg.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich in circa 500 m Entfernung die AKN-Haltestelle Kaltenkirchen. Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Rand des Zentrums Kaltenkirchens und ist somit hervorragend angebunden.

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine Veränderungen an der Landesstraße L 320 geplant. Lediglich die vorhandene Grundstückszufahrt wird dem neuen Bauvorhaben in der Ausführungsebene verkehrsgerecht angepasst. Dabei ist darauf zu achten,

dass Sichtflächen für die vorfahrtsberechtigten Gehwegfurt sowie den vorhandenen Park- und Standstreifen freizuhalten sind.

### Ruhender Verkehr

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf dem Baugrundstück im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Die Stellplätze sollen gemäß aktueller Vorhabenplanung zum Großteil in einer Tiefgarage untergebracht werden, die weite Teile des Kellergeschosses umfasst und durch die Teile des rückwärtigen Grundstückes unterbaut werden. Zusätzlich sollen einige offene Stellplätze in erster Linie für Kunden auf dem Vorplatz angeordnet werden. Die Tiefgaragenzufahrt soll an der Nordwestseite des Gebäudes liegen.

Die Fläche, in der eine Tiefgarage hergestellt werden darf, ist im Bebauungsplan festgesetzt. Sie umfasst die überbaubare Grundstücksfläche sowie Teile des rückwärtigen und den vorderen Grundstücksbereich. Zum südöstlichen Nachbargrundstück ist ein Mindestabstand von 3 m berücksichtigt, um einen auf dem Nachbargrundstück vorhandenen, erhaltenswerten Baum (Säuleneiche) zu schützen, der nahe der Grundstücksgrenze steht und mit seinem Kronentrauf- und Wurzelbereich in das Plangebiet hineinreicht (s. hierzu auch Kapitel 6). Im rückwärtigen Grundstücksbereich weitet sich die Fläche, in der keine Tiefgarage gebaut werden darf auf, um dem dort anzupflanzenden Baum ausreichend Entwicklungsraum zu sichern.

Für oberirdische Stellplätze ist festgesetzt, dass diese in einem Abstand bis 25 m zur vorderen Grundstücksgrenze nur offen hergestellt werden dürfen. Hierdurch sollen stadtbildstörende Wirkungen in den öffentlichen Straßenraum hinein, die z.B. durch Carports oder Garagen entstehen können, vermieden werden und ein offener Charakter gesichert werden.

## 6 Grünordnung und Artenschutz

### 6.1 Grünordnung

Ein Mindestmaß für eine Durchgründung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl erreicht, so dass ein Mindestmaß von ca. 20% der Grundstücksfläche unversiegelt bleibt, die üblicherweise gartengestalterisch angelegt werden.

Des Weiteren wird die **Anpflanzung eines Baumes** festgesetzt. Hierdurch wird ein Mindestmaß an Großgrün gesichert und ein Teil des Ersatzes geleistet, der bei Rodung der vorhandenen unter die Baumschutzsatzung Kaltenkirchens fallenden Bäume erforderlich wird. Das Fällgenehmigungsverfahren wird nach entsprechender Antragstellung in einem gesonderten Verfahren gemäß Baumschutzsatzung durchgeführt. Für die Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzsatzung soll auf dem Grundstück eine Säuleneiche vorgesehen werden: *Quercus robur `Fastigiata Koster` Solitär ext.* weiten Stand 5x verpflanzt mit Drahtballierung Breite 60-100 Höhe 350-400. Baumgrube min 1,50 m tief und 4x4 m breit mit Baums substrat gemäß FLL- Empfehlung.

Der übrige nach Baumschutzsatzung erforderliche Ersatz wird im Rahmen der Fällgenehmigungen festgelegt und soll auf einer öffentlichen Grünfläche an der Süderstraße / Am Flottmoorpark (Flur 15, Flurstücke 402 und 412) ebenfalls mit Säuleneichen der o.g. Pflanzqualität erfolgen.

Auf dem südöstlichen Nachbargrundstück steht nahe der Grundstücksgrenze eine erhaltenswerte Säuleneiche, die mit ihrem Kronentraufbereich in das Plangebiet hineinreicht. Grundsätzlich sind bei der Durchführung von Baumaßnahmen die Anforderungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten. Da der **benachbarte Baum** im Nahbereich der geplanten Neubebauung steht und gemäß aktueller Vorhabenplanung im Kronentraufbereich die Herstellung einer Feuerwehrezufahrt vorgesehen ist, werden die Bauarbeiten durch einen Sachverständigen für Baumpflege begleitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass für den Erhalt des Baumes geeignete baumpflegerische Maßnahmen durchgeführt werden. Näheres wird im Bauantragsverfahren zu folgenden Punkten geregelt:

- Die vorhandene Säuleneiche soll für die Dauer der Baumaßnahmen mit einem ortsfesten Zaun (z.B. fest verankerter Bauzaun) entlang des direkten Wurzelraumes (Kronenrand + 1,50m) geschützt werden.
- Der Aufbau der geplanten Feuerwehrezufahrt soll eine maximale Aufbaustärke von 30 cm haben, keine Einfassung mit Borden o.ä..
- Der Oberbau soll als wassergebundene Wegefläche ausgeführt werden.
- Die Baumaßnahme soll durch ein Sachverständigenbüro für Baumpflege begleitet werden.

## 6.2 Artenschutz

Ein Bebauungsplan darf nur Festsetzungen enthalten, die bei ihrer Ausführung entweder nicht gegen Artenschutzrecht verstoßen oder die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG erfüllen. Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant. Es erfolgte deshalb eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Landschaftsplanung Jacob für die Bebauungsplanänderung. (vgl. Anlage)

Aufgrund der Rodung des Gehölzbestandes sowie des geplanten Gebäudeabrisses wurde überprüft, ob gemäß § 44 BNatSchG artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen. Für die artenschutzrechtliche Prüfung sind gemäß gutachterlicher Prüfung lediglich die Artengruppen Fledermäuse und Vögel relevant, für die am 23.02.2016 eine Ortsbesichtigung des Plangebietes mit genauer Untersuchung des Baum- und des Gebäudebestandes erfolgt ist.

Als Jagdhabitat oder Flugkorridor für Fledermäuse hat das Plangebiet keine oder nur geringe Bedeutung. Potentielle Quartiere sind im Baum- und Gebäudebestand vorhanden. Es handelt sich dabei um potenzielle Eignungen für kleinere Wochenstuben und temporäre Tagesquartiere in einigen Bäumen sowie als temporäre Tagesquartiere in der Garage. Das Gebäude selbst besitzt keine Eignung als Quartier für Fledermäuse. Eine Eignung als Winterquartier ist auch für die Bäume ausgeschlossen.

In Bezug auf Vögel sind alle im Plangebiet potenziell vorkommenden Arten ungefährdet und befinden sich in einem günstigen Erhaltungszustand. Es sind lediglich weit verbreitete, störungstolerante und häufige, vorwiegend der gehölz- und gebüschbrütenden Vogelarten zu erwarten. Es befinden sich potenzielle Brutstätten für höhlenbrütende Arten in Form von Nistkästen sowie in dem höhlenreichen Obstbaumbestand auf dem Plange-

biet. Hinweise auf gebäudebrütende Vogelarten wurden an dem Gebäude nicht entdeckt. Das Wohngebäude besitzt jedoch eine Eignung für weit verbreitete einzelne Gebäudebrüter.

Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, sind in Zusammenhang mit den Baumfällungen und dem Gebäudeabriss folgende Maßnahmen zu berücksichtigen. Die Genehmigung und Durchführung der Baumfällungen und des Gebäudeabrisses erfolgt auf anderer Rechtsgrundlage und unabhängig von der Änderung des Planungsrechtes durch das B-Planverfahren. Eine Festsetzung der folgenden Maßnahmen erfolgt entsprechend des Gebots der planerischen Zurückhaltung nicht:

- Die Fällung der Gehölze und Gebüsche ist innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 14.03. vorzunehmen. Höhlenreiche Bäume mit Potenzial für Fledermäuse sind nur nach vorheriger Kontrolle durch einen Fledermausgutachter oder innerhalb des Zeitraums vom 01.12. bis zum 29.02. zu fällen.
- Der Abriss des Wohngebäudes muss zum Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten außerhalb des Zeitraums vom 01.03 bis zum 30.07 eines jeden Jahres erfolgen bzw. nur nach vorheriger Kontrolle und Ausschluss von Brut- und Aufzuchtaktivitäten innerhalb dieses Zeitraumes.
- Die Entfernung des rückwärtigen Schuppens kann nur im Zeitraum vom 01.12. bis zum 29.02. bzw. außerhalb dieses Zeitraumes nach händischer Entfernung des Mülls und Begutachtung auf Fledermausbesatz vorgenommen werden.
- Als artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind zwei Fledermauskästen sowie zwei Vogelnistkästen an Bäumen im räumlichen Umfeld vorzusehen. Hierbei muss jeweils der Fledermauskasten mit einem Vogelnistkasten an einem Baum angebracht werden, um die Belegung von höhlenbrütenden Vogelarten im Fledermauskasten zu minimieren.

## 7 Emissionen und Immissionen

Durch den Verkehr auf der Hamburger Straße (L 320) wirkt Verkehrslärm auf den Geltungsbereich ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden durch das Büro Lairm Consult, Bargteheide die Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet aufgezeigt und bewertet (vgl. Anlage). Die vorgeschlagenen Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen sind in die Bebauungsplanänderung aufgenommen worden.

Es wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Bebauung und der Prognose-Planfall jeweils für den Prognose-Horizont 2030/35 berücksichtigt.

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.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant,

da aufgrund der bereits vorliegenden Belastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden im gesamten Plangeltungsbereich überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) tags wird in einem Abstand von bis zu 33 m zur Straßenmitte Hamburger Straße überschritten und der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 54 dB(A) nachts ebenfalls im gesamten Plangebiet.

Der Anhaltswert für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags wird nicht erreicht. Allerdings wird der Anhaltswert für Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts überall überschritten.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind aus Belegenheitsgründen, städtebaulichen Gründen und der Erschließung des Plangebietes nicht möglich.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung von schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Aufgrund der Überschreitung des Immissionsgrenzwerts tags sind geplante Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) in den von Überschreitungen betroffenen Bereichen dann zulässig, wenn die Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten Seite errichtet werden oder der Nachweis mittels Immissionsprognose erbracht wird, dass der Beurteilungspegel im Mittelpunkt des Außenwohnbereichs mittels Errichtung von Wänden oder Teilverglasungen am Tag den Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) nicht übersteigt. Alternativ können diese baulichen Anlagen vollständig baulich umschlossen werden.

## 8 Ver- und Entsorgung

### Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im zukünftigen Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes Kaltenkirchen liegt.

Für gegebenenfalls erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen bei der Durchführung der Baumaßnahmen wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH.

### Schmutzwasser / Oberflächenwasser

Die Grundstücke sind bereits erschlossen und werden auch zukünftig an das vorhandene

ne Entwässerungsnetz der Stadt Kaltenkirchen angeschlossen.

#### **Wärme- und Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

#### **Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung**

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

#### **Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

#### **Belange des Brandschutzes**

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung erfolgt entsprechend der Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung GI.Nr. 2135.29- Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010- IV 334- 166.701.400 i.V.m. dem DVGW Arbeitsblatt 405 in einem Umfang von 96 m<sup>3</sup>/h aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

## **9 Denkmalschutz, Kampfmittel und Bodenordnung**

#### **Denkmalschutz**

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

#### **Kampfmittel**

Da für das gesamte Stadtgebiet von Kaltenkirchen Kampfmittel nicht auszuschließen sind, sind vor Beginn der Bauarbeiten die Baugrundstücke auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

#### **Bodenordnung**

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

## **10 Flächenangaben**

	Fläche in ha
Geltungsbereich / Mischgebiet	0,18

## 11 Kosten

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

---

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen am 27.09.2016 gebilligt.

Kaltenkirchen, den .....

.....

(Hanno Krause)  
Bürgermeister