

Satzungsbeschluss

## Bebauungsplan Nr. 44

„Hamburger Straße“

3. Änderung

Begründung



Stadt Kaltenkirchen

Stand: 12.07.2021

**Impressum**

Auftraggeber: Stadt Kaltenkirchen

Auftragnehmer: **Sweco GmbH**

Karl-Wiechert-Allee 1 B  
30625 Hannover

Bearbeitung: Dipl.-Ing. M. Re. Michael Brinschwitz  
M.Sc. Alexander Derksen

Bearbeitungszeitraum: Dezember 2020 bis Juli 2021

		Seite
<b>Inhaltsverzeichnis</b>		
<b>1</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und Umgebung	3
<b>2</b>	<b>Entwicklung aus übergeordneten Planungen</b>	<b>4</b>
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	4
2.2	Regionalplan für den Planungsraum I – Kreis Segeberg	7
2.3	Flächennutzungsplan	10
2.4	Landschaftsrahmenplan (Planungsraum 1) / Landschaftsplan Kaltenkirchen (1. Fortschreibung)	11
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Verfahren</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>14</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.1.1	Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO	14
5.1.2	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.2.1	Grundflächenzahl	15
5.2.2	Geschossflächenzahl	15
5.2.3	Höhe der baulichen Anlagen	16
5.3	Bauweise und Grundstücksausnutzung	16
5.3.1	Bauweise	16
5.3.2	Baugrenzen und Baulinien	16
5.4	Erschließung	17
5.4.1	Verkehr	17
5.4.2	Verkehrsgutachten	17
5.5	Ver- und Entsorgung	18
5.6	Pflanzvorgaben und Erhalt von Einzelbäumen	19
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>19</b>

	Seite
<b>7</b>	<b>Umweltbelange</b> <b>20</b>
7.1	Klimaschutz 20
7.2	Abarbeitung der Eingriffsregelung 21
7.3	Darstellung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter 22
7.4	Artenschutzrechtliche Belange 23
<b>8</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> <b>23</b>
8.1	Dächer 23
8.2	Fassaden- und Außenwände 24
8.3	Werbeanlagen 24
<b>9</b>	<b>Hinweise</b> <b>24</b>
<b>10</b>	<b>Artenschutz</b> <b>25</b>
10.1	Gebietsbeschreibung 25
10.2	Grundlagen 27
10.3	Mögliche Ausnahmen und Befreiungen 28
10.4	Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung nach § 44 BNatSchG 29
10.5	Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung nach § 19 BNatSchG 33
10.6	Fazit 33
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz</b> <b>34</b>
<b>12</b>	<b>Kosten</b> <b>34</b>
<b>13</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b> <b>35</b>
<b>14</b>	<b>Quellen</b> <b>35</b>

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abb. 1: Lage des Plangebietes (o.M.)</b>	<b>2</b>
<b>Abb. 2: Einbindung des Plangebietes in den Siedlungsbestand (o.M.)</b>	<b>3</b>
<b>Abb. 3: Auszug aus Regionalplan für den Planungsraum I (o.M.)</b>	<b>7</b>
<b>Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen (o.M.)</b>	<b>11</b>

	Seite
<b><i>Abb. 5: Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kaltenkirchen im Zuge der Berichtung (o.M.)</i></b>	11
<b><i>Abb. 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 44 „Hamburger Straße“ - 1. Änderung und Ergänzung (o.M.)</i></b>	12
<b><i>Abb. 7: Biotoptypenbestand (eigene Darstellung) (o.M.)</i></b>	26
<b><i>Abb. 8: Biotoptypenbestand - Legende (eigene Darstellung)</i></b>	27

## 1 Vorbemerkung

### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Kreuzungsbereich östlich der Straße Funkenberg und südlich der Hamburger Straße ein Lebensmitteldiscounter (Aldi) mit einer Verkaufsfläche von 803 m<sup>2</sup>. Betroffen ist der nördliche Teilbereich des Flurstücks 293/9. Die Stadt Kaltenkirchen hat sich zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Hamburger Straße“ nach Planungsanstoß durch die Betreiberin des Aldi-Marktes entschlossen, um eine Anpassung an eine zeitgemäße und bedarfsgerechte Betriebsgröße für den im Gebiet vorhandenen Lebensmitteleinzelhandel zu ermöglichen und somit der Standortsicherung des Unternehmens zu dienen. Es ist vorgesehen, das vorhandene Aldi-Gebäude zu vergrößern, um die Attraktivität des Lebensmitteldiscounters zu steigern. Dabei soll die Verkaufsfläche durch eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1.106 m<sup>2</sup> erhöht werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Hamburger Straße“. Für diesen Bereich ist ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Da das geplante Vorhaben mit der Verkaufsflächengröße von 1.106 m<sup>2</sup> den Verkaufsflächenschwellenwert des großflächigen Einzelhandels ab 800 m<sup>2</sup> überschreitet, ist dieses Vorhaben nicht innerhalb eines Mischgebietes zulässig.

Im Zuge der Umbauplanungen ist vorgesehen, die Zu- und Abfahrt zur Hamburger Straße für den motorisierten Individualverkehr zu schließen. Eine fußläufige Erschließung soll erhalten bleiben. Der Zufahrtsbereich über die Straße Funkenberg soll verbreitert werden. Da sich das Einzugsgebiet des Marktes nicht verschieben wird, wird seitens des Lebensmitteldiscounters mit keinem Anstieg der Kundenzahl gerechnet. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass durch die optimierte Warendarbietung der Umsatz pro Kunde steigen wird.

Durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche wird die Anzahl der vorhandenen Stellplätze reduziert. Diese übersteigt aktuell die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kaltenkirchen. Die nach der Stellplatzsatzung geforderte Anzahl an Stellplätzen kann auch bei der angestrebten Planänderung eingehalten werden.

Der Standort der vorliegenden Bauleitplanung zeichnet sich vornehmlich durch seine zentrale Lage innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Kaltenkirchen aus. Neben der Nahversorgungsfunktion der umliegenden Wohngebiete übernimmt der Standort auch die Nahversorgung angrenzender Teilbereiche der Innenstadt. Das Plangebiet der vorliegenden Bauleitplanung ist fußläufig aus der Innenstadt zu erreichen. Entsprechend übernimmt der Standort im Hinblick auf die Nahversorgung der Anwohner im Umfeld sowie in Teilbereichen der Innenstadt wichtige Nahversorgungsfunktionen.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 4.845 m<sup>2</sup>. Davon werden 4.650 m<sup>2</sup> aufgrund der planungsrechtlichen Erfordernisse als Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ entwickelt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortsicherung eines Lebensmittelmarktes mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Grenze der Großflächigkeit) zu schaffen.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.



**Abb. 1: Lage des Plangebietes (o.M.)**

Das Plangebiet verfügte bereits über Planrecht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan i.V.m. baulichem Bestand.

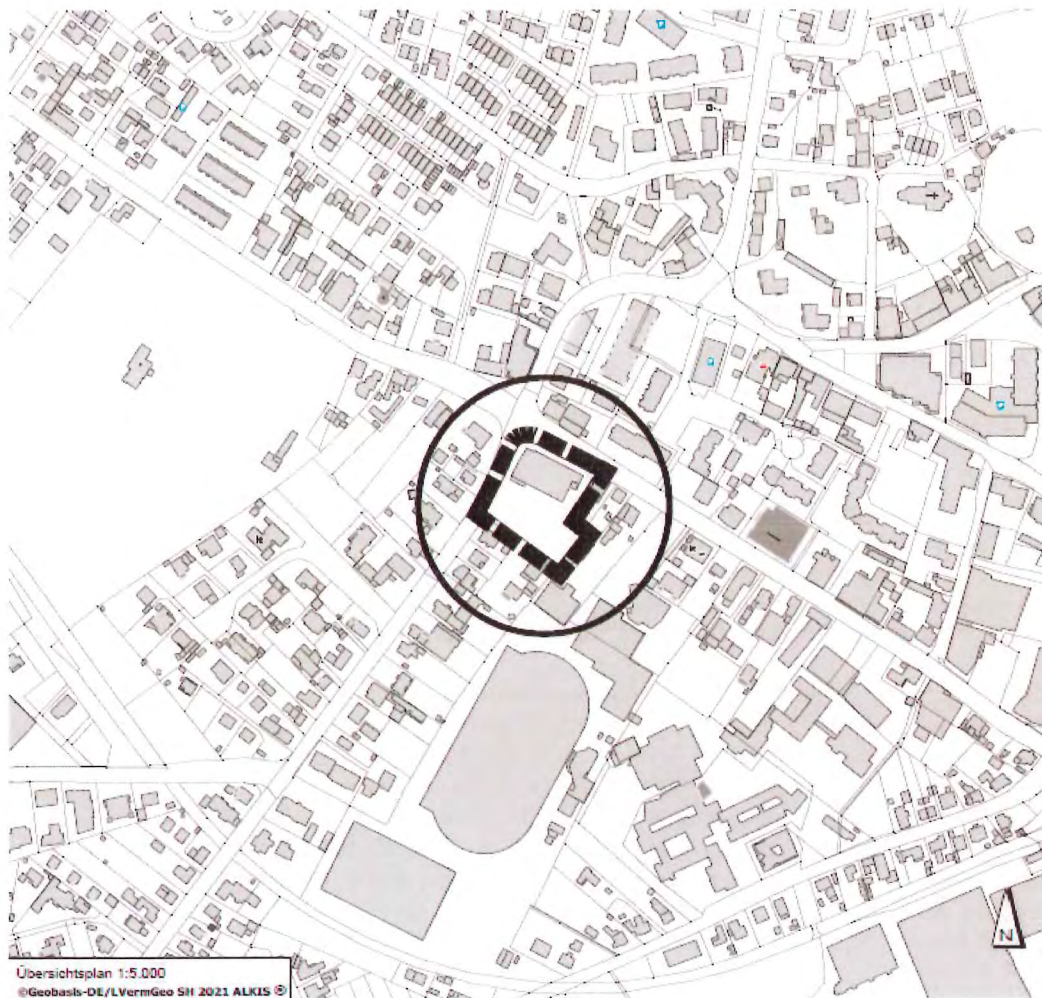
Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Schaffung einer Rechtsgrundlage für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel hinsichtlich einer langfristigen Standortsicherung des Einzelhandels und damit der Versorgung unter dem Aspekt heutiger Ansprüche an den modernen Einzelhandel. Demnach wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Im Bebauungsplan werden zudem die max. Verkaufsfläche und die zulässigen Sortimente festgesetzt.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen und städtebaulichen Situation erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplans kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfolgen, da es sich um einen bereits durch den vorhandenen Lebensmitteldiscounter baulich vorgeprägten Bereich innerhalb der zentralen Siedlungslage handelt. Bei dem vorgesehenen bauplanungsrechtlichen Vorhaben handelt es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Größe der zulässigen Grundfläche liegt unter dem unteren Schwellenwert des § 13a BauGB und entspricht somit den Vorgaben des § 13a (1) Nr. 1 BauGB. Darüber hinaus ist eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen durch den Bebauungsplan nicht gegeben. Da die Geschossfläche nach Anlage 1 UVPG Nr. 18.6.2 den unteren Schwellenwert von 1.200 m überschreitet, wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, welche zu dem Ergebnis kam, dass erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind. Die Vorprüfung des Einzelfalls wird im Anhang der vorliegenden Begründung wiedergegeben.

Die genaue Geltungsbereichsabgrenzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

## 1.2 Lage und Umgebung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Hamburger Straße“ befindet sich in der Innenstadt der Stadt Kaltenkirchen. Im Norden wird der Geltungsbereich von der Hamburger Straße begrenzt, im Westen grenzt die Straße Funkenberg an den Geltungsbereich Bebauungsplanes. Es grenzen im Westen sowie im Süden und Osten Wohnbebauungen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Wie beschrieben befindet sich das Plangebiet in der Innenstadt von Kaltenkirchen und ist umgeben von verschiedenen privaten und öffentlichen Einrichtungen sowie Dienstleistungsangeboten.



**Abb. 2: Einbindung des Plangebietes in den Siedlungsbestand (o.M.)**

Der genaue Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung kann der Planzeichnung auf der Planurkunde entnommen werden.



## 2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

### 2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der § 1 (4) BauGB bindet die Träger der Bauleitplanung – die entscheidenden Akteure bei der Veränderung der Raumstruktur – an die Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalplanung.

Der wirksame Landesentwicklungsplan 2010 für Schleswig-Holstein wird gegenwärtig fortgeschrieben, ist jedoch gegenwärtig noch nicht finalisiert und rechtswirksam, sodass der Stand aus dem Jahr 2010 herangezogen wird.

Die übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsplanes sind Gegenstand der vorliegenden Plan-konzeption.

Nachfolgend erfolgt eine Bewertung der Grundsätze und Ziele, die für die vorliegende Planung relevant sind:

#### Kapitel 1.3 „Ordnungsräume“:

**Grundsatz 02** „In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Hierzu sollen die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme über Schiene und Straße sowie Luft- und Seeverkehrswege gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sollen in ausreichendem Maße vorgehalten werden.“

**Ziel 03:** „Die Siedlungsentwicklung ist durch Siedlungsachsen (2.4.1) und Zentrale Orte (2.2) sowie regionale Grünzüge und Grünzäsuren (5.3) besonders zu ordnen und zu strukturieren.  
Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen erfolgt vorrangig auf den Siedlungsachsen und ist außerhalb der Siedlungsachsen auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.“

#### Bewertung:

Die vorliegende Planung dient der Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge auf bereits baulich vorgenutzten Flächen im Innenbereich der Stadt Kaltenkirchen. Die Plankonzeption sorgt für eine Verbesserung der Einzelhandelssituation im zentralen Bereich des Mittelzentrums Kaltenkirchen und sichert somit die örtlichen Arbeitsplätze nachhaltig. Des Weiteren werden keine Flächen im Außenbereich bzw. auf der grünen Wiese für Einzelhandelseinrichtungen geschaffen, sondern in den Siedlungsbestand integriert. Damit einhergehend ist ein geringer Flächenbedarf sowie keine Neuversiegelung das Resultat und als äußerst positiv zu bewerten.

#### Kapitel 2.2 „Zentralörtliches System“:

**Grundsatz 03:** „Das Zentralörtliche System soll sicherstellen, dass für alle Menschen im Land in zumutbarer Entfernung überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge erreichbar sind.“

**Ziel 03:** „Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken“

**Grundsatz 05:** „Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen sollen die erwartete Bevölkerungsentwicklung und die wirtschaftliche Tragfähigkeit berücksichtigen. Bei Bedarf sollen Kooperationen mit anderen Zentralen Orten oder Gemeinden des eigenen oder anderer Verflechtungsbereiche angestrebt werden. Neue Versorgungseinrichtungen im Nahbereich sollen möglichst nicht zu Lasten bereits bestehender Einrichtungen eines Zentralen Ortes gehen. Versorgungseinrichtungen sollen möglichst räumlich konzentriert im Siedlungskern der Zentralen Orte und Stadtrandkerne bereitgestellt werden.“

**Grundsatz 06:** „Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sollen entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur bieten. Bei Flächenplanungen sollen sie auch verstärkt mit Gemeinden ihres Nah- oder Versorgungsbereichs kooperieren. Es soll eine partnerschaftliche Zusammenarbeit angestrebt werden, die der Bedeutung der einzelnen Gemeinden gerecht wird und einen fairen Interessenausgleich ermöglicht.“

Bewertung:

Die vorliegende Planung entspricht einer Maßnahme der Innenentwicklung auf baulich vorgenutzten Flächen. Die Planung ermöglicht eine Verbesserung der zentralörtlichen Versorgungsstruktur, wodurch der Stadtkern von Kaltenkirchen moderat aufgewertet wird. Durch die moderate Erweiterungsmöglichkeit wird flächensparend und zugleich auf den Siedlungskern konzentriert, das Angebot für die umliegende Wohnbevölkerung verbessert und ausgebaut.

**Kapitel 2.7 „Städtebauliche Entwicklung“:**

**Grundsatz 03:** „Die Inanspruchnahme neuer Flächen soll landesweit reduziert werden. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden

- hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung (2.5.2 Absatz 6);
- sollen Möglichkeiten für eine städtebaulich angemessene Verdichtung bestehender oder geplanter Bauflächen genutzt werden, die auch soziale Belange berücksichtigen;
- sollen die Umnutzung brachliegender ehemals baulich genutzter Flächen, insbesondere ehemals militärisch, verkehrlich und industriell-gewerblich genutzter Flächen im Siedlungsbereich, vorangetrieben und Baulandreserven mobilisiert werden;
- soll leer stehende oder leer fallende Bausubstanz in bebauten Ortslagen, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen, modernisiert und angemessen genutzt werden;
- sollen Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen realisiert werden.

Ein Flächenmanagement kann die verschiedenen Maßnahmen koordinieren und die notwendige Flächeninanspruchnahme verbessern und optimieren. Die Umweltqualität in den Städten und Gemeinden soll durch eine ökologisch orientierte Innenentwicklung verbessert werden. Hierzu zählen insbesondere die Sicherung von Grünflächen und innerörtlichen Grünachsen mit Übergang zur freien Landschaft sowie der Erhalt und die Verbesserung von Grünverbindungen und Freiflächen in ihrer Funktion als Frischluftschneisen und als wohnungsnaher Erholungsräume. Örtliche Grünzüge und städtebauliche Grünzäsuren sollen unter Berücksichtigung der ökologischen Belange für die Naherholung gestaltet werden“

**Bewertung:**

Die Planung sieht eine Entwicklung im Innenbereich der Stadt Kaltenkirchen vor, sodass hierbei keine Flächen im Außenbereich herangezogen werden müssen. Dadurch kann die Versorgungssituation im Bereich des täglichen Bedarfes mit Lebensmitteln flächenschonend organisiert werden. Dem Grundsatz wird entsprochen, da die Baumreihe entlang der Hamburger Straße erhalten bleibt, sodass hierdurch Grünstrukturen gesichert werden.

**Kapitel 2.8 „Einzelhandel“:**

**Grundsatz 01:** „Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den Zentralen Orten bereitgestellt werden. Die Verkaufsflächengröße der Einzelhandelseinrichtungen soll an der sortimentbezogenen örtlichen Versorgungsfunktion der Standortgemeinde ausgerichtet sein.“

**Ziel 03:** „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten (2.2) vorzusehen (Zentralitätsgebot). Das gilt auch für mehrere kleinere Ladeneinheiten im räumlich-funktionalen Verbund, deren Gesamtgröße die Großflächigkeit erreicht und die örtliche Versorgungsfunktion überschreitet sowie die Erweiterung vorhandener Betriebe in die Großflächigkeit hinein.“

**Bewertung:**

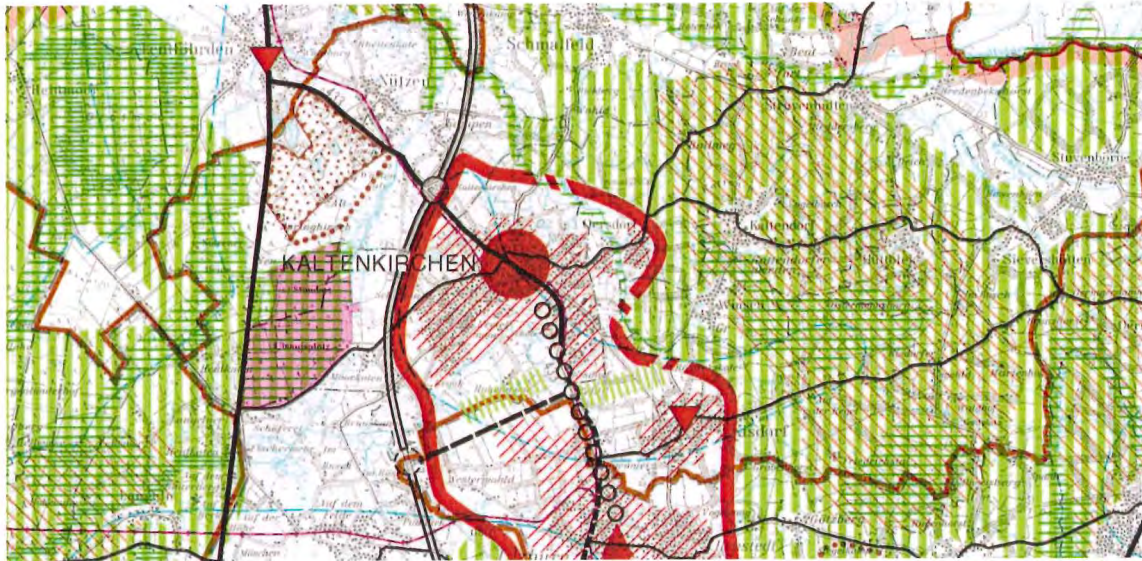
Dem Grundsatz wird gefolgt, da der Lebensmitteleinzelhandel zum einen bereits an dem Standort ansässig ist und zum anderen durch die Erweiterung die Versorgungssituation verbessert. Des Weiteren werden durch festgesetzte zulässige Kern- und Randsortimente, eine nachhaltige Handelsentwicklung unterstützt.

Dem Ziel wird ebenso entsprochen, da eine großflächige Einzelhandelseinrichtung im zentralen Bereich der Stadt Kaltenkirchen ermöglicht wird, sodass hier dem Zentralitätsgebot gefolgt wird.

**Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 sind nicht zu erkennen.**

## 2.2 Regionalplan für den Planungsraum I – Kreis Segeberg

Der Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd mit Stand der Fortschreibung aus 1998 konkretisiert das LROP auf regionaler Ebene. Die Stadt Kaltenkirchen wird im Regionalplan als Mittelzentrum im Zuge der regionalen Siedlungsstruktur eingeordnet. Das direkte Betrachtungsgebiet befindet sich in Mitten des Siedlungskörpers der Stadt Kaltenkirchen.



**Abb. 3: Auszug aus Regionalplan für den Planungsraum I (o.M.)**

Für den Geltungsbereich werden u.a. folgende Aussagen getroffen, die für das Entwicklungsgebiet mit einzustellen sind:

**Die „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur“ unter Kapitel 5.1 „Regionale Siedlungsstruktur“ formulieren unter:**

### 5.1 Zentrale Orte und Stadtrandkerne

Z (1) 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.

#### **Bewertung:**

Der Bebauungsplan befindet sich innerhalb des vorhandenen Siedlungsgefüges, so dass keine neuen Flächen im Außenbereich ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan unterstützt die Nachverdichtung und die Schaffung von Möglichkeiten innerhalb vorhandener Siedlungsstrukturen Nachverdichtungen durchzuführen oder Erweiterungsoptionen umsetzen zu können.

Dem Ziel wird somit mit den Inhalten des Bebauungsplanes gefolgt und nicht widersprochen.

**Die „Ziele und Grundsätze zu Siedlungsachsen im Ordnungsraum um Hamburg“ unter Kapitel 5.3 „Siedlungsachsen im Ordnungsraum um Hamburg und an Hamburg grenzende besondere Siedlungsräume“ formulieren unter:**

Z (1) [...] Danach soll sich die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Achsen und insbesondere in den Achsenswerpunkten vollziehen. [...]

Z (2) Die von Hamburg aus überwiegend strahlenförmig in den Planungsraum verlaufenden Achsen, die im östlichen Bereich nur punktförmig ausgeprägt sind, sind durch die folgenden inneren und äußeren Schwerpunkte gekennzeichnet:

- (Hamburg-Eidelstedt) - Halstenbek - Pinneberg - Uetersen/Tornesch - Elmshorn;
- (Hamburg-Langenhorn) - Norderstedt-Garstedt, Norderstedt-Mitte- Quickborn - Henstedt-Ulzburg - **Kaltenkirchen**
- (Hamburg-Wandsbek) - Ahrensburg/Großhansdorf -Bargteheide - Bad Oldesloe;
- (Hamburg-Bergedorf) - Reinbek -Schwarzenbek;
- Hamburg-Bergedorf) - Wentorf bei Hamburg - Geesthacht.

Z (3) Im Planungszeitraum gelten die folgenden Entwicklungsziele für die einzelnen Siedlungsachsen:

[...] Die kräftige wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung auf der Achse Hamburg - Kaltenkirchen soll sich insbesondere in den nördlichen Teilen dieser Achse fortsetzen. Hierzu sowie zur Lösung der städtebaulichen Probleme in Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg und Norderstedt müssen auch die Verkehrsverhältnisse auf der gesamten Achse verbessert werden. [...]

**Bewertung:**

In den definierten Entwicklungsachsen ist Kaltenkirchen in einer Achse mit aufgeführt, so dass der Stellenwert der Stadt deutlich wird. Der kleinteilige Betrachtungsraum, der sich mit einem vorhandenen und bereits genutzten Siedlungsraum auseinandersetzt, stellt keine Auswirkungen oder dem Thema der Siedlungsachsen entgegenstehenden Inhalt dar.

**Im Kapitel 5.6 werden die Ziele und der Orientierungsrahmen für Kaltenkirchen wie folgt definiert:**

Die Stadt Kaltenkirchen als Mittelzentrum und äußerer Achsenswerpunkt hat in den letzten Jahren eine starke Entwicklung genommen. Es besteht weiterhin eine erhebliche Nachfrage nach Wohnungen und Arbeitsplätzen mit entsprechenden Anforderungen an die kommunale Infrastruktur. Das örtlich noch vorhandene Entwicklungspotential ist jedoch durch die bestehenden Gemeindegrenzen einerseits sowie aus ökologischen Gründen andererseits begrenzt. Der Bedarf - insbesondere im Einfamilienhausbau – kann daher auch in der verkehrlich gut angebundenen Gemeinde Lentförhden abgedeckt werden. Eine weitere flächenhafte gewerbliche Entwicklung Kaltenkirchens erfordert eine enge Abstimmung mit den Gemeinden Kisdorf und Nützen.

Die zentralörtlichen Funktionen der Stadt Kaltenkirchen sollen gestärkt werden durch den weiteren Ausbau des Stadtkernes und hier insbesondere des Bahnhofsumfeldes. Für die dafür notwendige Entlastung der Stadt vom gewerblichen Durchgangsverkehr ist eine direkte Straßenverbindung zwischen der B 433 und der A 7 dringlich. Zur Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs soll ein zentraler Omnibusbahnhof geschaffen werden. Die Trasse für eine mögliche Verlegung der AKN sollte auch weiterhin planerisch freigehalten werden. [...]

**Bewertung:**

Die Sicherung einer Erweiterungsmöglichkeit eines vorhandenen Lebensmittelmarktes in einer Größenordnung von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche stellt keine Beeinträchtigung der Entwicklung des Stadtkernes von Kaltenkirchen dar. Vielmehr ist die Maßnahme der Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zuzuschreiben. Es handelt sich auch nicht um eine Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes, sondern es sollen nur die Rahmenbedingungen für eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden, um die Qualitätsansprüche der Kunden gerecht werden zu können.

Die Inhalte des Bebauungsplanes stehen den formulierten Zielen für die Stadt Kaltenkirchen nicht entgegen.

**Das Kapitel 6 „Regionale Wirtschaft und Infrastruktur“ formuliert für die Inhalte des Bebauungsplanes folgende Grundsätze:****G 6.1.3 Dienstleistungen und Tourismus**

Durch den allgemeinen Strukturwandel gewinnt der tertiäre Sektor zur Sicherung von Beschäftigung und Einkommen im Planungsraum weiter an Bedeutung. Produktionsnahe Dienstleistungen, die überregionale Erträge erwirtschaften und überörtlich von Interesse sind, sollen in enger räumlicher Zuordnung vor allem in den zentralen Orten angesiedelt werden. Vorhandene Verlagerungstendenzen von Dienstleistungsbetrieben aus Hamburg heraus sollen hierbei berücksichtigt werden.

Auch aufgrund des Bevölkerungswachstums ist mit einer erheblichen Zunahme des privaten Dienstleistungshandwerks und des Handels zu rechnen. Da solche haushaltsnahen Dienstleistungsbetriebe einer schnell wachsenden Bevölkerung erfahrungsgemäß mit gewisser zeitlicher Verzögerung folgen, ist mit weiteren Neuansiedlungen vor allem in den Siedlungsschwerpunkten zu rechnen.

Bei der Planung von Einkaufseinrichtungen entweder größeren Umfangs oder solchen im räumlichen Verbund – sowie die Erweiterung vorhandener Betriebe in die Großflächigkeit hinein - und Dienstleistungszentren sind die Zielsetzungen der Ziffer 7.5 des Landesraumordnungsplanes zu beachten; auf den gemeinsamen Beratungserlaß zur Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs vom 1. August 1994 wird hingewiesen. [...]

**Bewertung:**

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes hat die Stadt Kaltenkirchen beim Ministerium für Inneres, ländliche Entwicklung, Integration und Gleichstellung eine Planungsanzeige gem. § 11 Abs. 1 La-PlaG vom 28.01.2021 gestellt. Die Stellungnahme stellt eine entsprechende Entwicklung, unter Berücksichtigung der weiterführenden Prüfung der Planungen in Aussicht. Somit ist grundsätzlich abzuleiten, dass das Projekt den Zielen der übergeordneten Planungen entspricht:

*„[...] Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719), dem Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Bekanntmachung des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein vom 17. November 2020 - Amtsbl. Schl.-H. 1621) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I (Reg.-Plan I).*

*Das Mittelzentrum Kaltenkirchen ist gemäß Kapitel 2.8 Ziffern 3 und 5 des Landesentwicklungsplans (LEP 2010) bzw. gemäß Kapitel 3.10 Ziffern 3 und 5 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in der geplanten Größenordnung regelmäßig geeignet.*

*Anhaltspunkte, dass das Planvorhaben gemäß Kapitel 2.8 Ziffer 4 LEP 2010 bzw. Kapitel 3.10 Ziffer 4 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des tatsächlichen Zentralen Versorgungsbereiches ‚Innenstadt‘ oder der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung führen könnte, sind nicht ersichtlich. Das Planvorhaben umfasst die Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden und etablierten Nahversorgungsstandortes im Zuge der Marktpassung und ist grundsätzlich dazu geeignet, die wohnortnahe Grundversorgung in Kaltenkirchen zu stärken. Zugleich ist aus hiesiger Sicht kein wesentlich spürbares Spannungsverhältnis zwischen dem städtebaulichen Entwicklungsziel des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, die Innenstadt Kaltenkirchens aufgrund der starken Flächenausdehnung der Stadt insgesamt sowie dem raschen Bevölkerungsanstieg als zentralen Nutzungs- und Einkaufsbereich zu aktivieren und attraktiver zu gestalten, zu erwarten. Insoweit wird aus landesplanerischer Sicht auch nicht das zwingende Erfordernis für den Nachweis der Verträglichkeit des Planvorhabens gegenüber der Funktionsfähigkeit des tatsächlichen Zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ oder der wohnortnahen Grundversorgung der Stadt Kaltenkirchen durch ein Einzelhandelsgutachten gesehen.*

*Der Planbereich in zentraler Lage am Rande der Innenstadt entspricht aufgrund des räumlich-funktionalen Zusammenhangs mit dem Hauptgeschäftsbereich Innenstadt bzw. dem tatsächlichen Zentralen Versorgungsbereich dem städtebaulichen Integrationsgebot gemäß Ziffer 6 LEP 2010. Zugleich entspricht der Planbereich dem (siedlungsstrukturellen) Integrationsgebot gemäß Ziffer 6 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP.*

*Vor diesem Hintergrund stelle ich die Zustimmung der Landesplanung zu den mit der geplanten Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Hamburger Straße“ der Stadt Kaltenkirchen verfolgten Planungsabsichten auf der Basis entsprechend konkretisierter Planunterlagen bzw. entsprechender planungsrechtlicher Festsetzungen in Aussicht.“<sup>1</sup>*

## 2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich zwischen Funkenberg und Hamburger Straße eine gemischte Baufläche dar. Mit der vorgesehenen Festsetzung eines Sondergebietes (§ 11 (3) BauNVO) entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Berichtigung des FNP ist somit erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht eine konkretisierte Planung zu Gunsten der Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteleinzelhandels vor, der die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten wird.

Aufgrund des konkreten Planungsziels wird auf der vorliegenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Innerhalb des geplanten Sondergebietes lassen sich die städtebauliche Entwicklung durch entsprechend differenzierte planungsrechtliche Festsetzungen konkretisierend steuern.

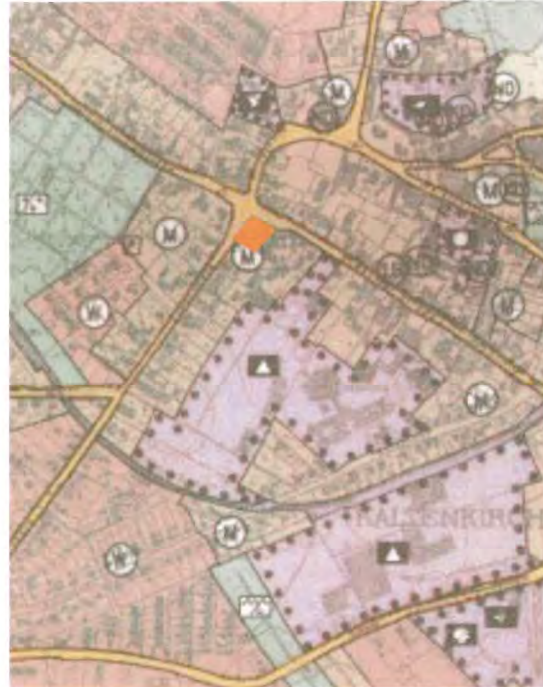
Die vorliegende Planung lässt sich entsprechend nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Die Plankonzeption des wirksamen Flächennutzungsplans wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht unterwandert, sondern städtebaulich konkretisiert. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird entsprechend nicht beeinträchtigt. Im Planaufstellungsverfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, bevor dieser geändert oder ergänzt ist.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

<sup>1</sup> Auszug aus der Stellungnahme des MILEG vom 15.02.2021 auf die Planungsanzeige gem. § 11 Abs. 1 LaPlaG



**Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen (o.M.)**



**Abb. 5: Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kaltenkirchen im Zuge der Berichtigung (o.M.)**

## 2.4 Landschaftsrahmenplan (Planungsraum 1) / Landschaftsplan Kaltenkirchen (1. Fortschreibung)

Aufgrund der integrierten Lage im Siedlungsbereich und der fehlenden unmittelbaren Bezüge zu Grün- und Freiräumen im Umfeld, lassen sich keine Ziele und Grundsätze aus dem Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes 1 oder dem Landschaftsplan der Stadt Kaltenkirchen für den kleinen Betrachtungsraum des Bebauungsplanes ableiten.

## 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im vorliegenden Geltungsbereich ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Hamburger Straße“ rechtskräftig. Im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist bislang als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen wurden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6. Eine Geschossflächenzahl ist nicht festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Vorgaben der BauNVO ist diese jedoch auf 1,2 begrenzt.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden durch Festsetzung einer maximalen Firsthöhe sowie die zulässige Anzahl der zulässigen Vollgeschossen vorgegeben. Unter Berücksichtigung der Vorgaben aus den textlichen Festsetzungen sind in vorderer Reihe entlang der Straßen Funkenberg und Hamburger Straße Gebäudehöhen 7 m bis 14 m als Mindest- und Höchstmaß mit bis zu 3 Vollgeschossen zulässig.



Die zulässige Gebäudehöhe im hinteren Grundstücksteil wird durch eine festgesetzte maximale Firsthöhe von 12 m i.V.m. einer Begrenzung der Anzahl von 2 zulässigen Vollgeschossen vorgegeben.

Mit der vorliegenden Planung werden die derzeit geltenden Festsetzungen, die durch das vorliegende Plangebiet überdeckt werden, aufgehoben. Des Weiteren bestehen Festsetzungen zur Steuerung von Stellplätzen und Garagen, zum Schallschutz sowie zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie gestalterische Festsetzungen.

Die Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels mit einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> ist gemäß des aktuellen Planungsrechtes nicht gegeben.



**Abb. 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 44 „Hamburger Straße“ - 1. Änderung und Ergänzung (o.M.)**

#### 4 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Hamburger Straße“ 3. Änderung, erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB. Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da die vorgegebenen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind:

- Mit dem Bebauungsplan wird dem Bedarf zur (Nah-)Versorgung der Bevölkerung sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen.

- Das Plangebiet befindet sich innerörtlich im Siedlungskernbereich, innerhalb der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Hamburger Straße“.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich überbaut bzw. versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) beträgt ca. 3.654 m<sup>2</sup> und ist somit wesentlich geringer als der im Gesetz genannte Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) oder nach Landesrecht unterliegt. Unter Beachtung der in der Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18.6.2 genannten Werte (großflächiger Einzelhandel mit einer Geschossfläche > 1.200 m<sup>2</sup> bis maximal 5.000 m<sup>2</sup>) unterliegt das Vorhaben einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls.

Die allgemeine Vorprüfung hat unter Berücksichtigung der nach Anlage 2, Nr. 1 des UVPG zu prüfenden Kriterien ergeben, dass in Anbetracht der geringen Größe des Vorhabens innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebietes (Innenbereich/ rechtskräftiger Bebauungsplan) und der als gering einzustufenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter, von dem Vorhaben, das durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht wird, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen. Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen und das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB kann für den Bebauungsplan Nr. 44 „Hamburger Straße“ 3. Änderung angewandt werden. Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind damit auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen (siehe Kapitel 10).

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden im nächsten Verfahrensschritt beteiligt.

## **5 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.1.1 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt.

Bei dem Planstandort handelt es sich um einen Nahversorgungsstandort außerhalb des tatsächlichen Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Kaltenkirchen. Innerhalb des Sondergebietes lässt sich die städtebauliche Entwicklung durch entsprechend differenzierte planungsrechtliche Festsetzungen steuern.

Die maximale Verkaufsfläche der großflächigen Einzelhandelsbetriebe wird auf 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt.

Es sind ausschließlich folgende Nutzungsarten zulässig: Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:

##### Zulässige Kernsortimente:

Im Sondergebiet sind nur Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Zeitschriften/Zeitungen, Blumen) zulässig.

##### Zulässige Randsortimente:

Die Gesamtverkaufsfläche des Randsortimentes darf 20 % der jeweils genehmigten Gesamtverkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

Mit den einzelhandelsbezogenen Festsetzungen werden Obergrenzen festgesetzt, so dass negative städtebauliche Entwicklungen, gerade im Sinne der einzelhandelsbezogenen Bestimmungen der übergeordneten Planungsebenen der Regional- und Landesplanung, ausgeschlossen werden.

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“.

#### **5.1.2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Dabei wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen in dem Bereich zwischen Baulinie und Hamburger Straße nicht zulässig sind. Hierdurch wird der Grünstreifen mit dem vorhandenen Gehölzbestand gesichert.

Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anpassung an den baulichen Bestand mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um die bauliche Ausdehnung des Lebensmitteleinzelhandels auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Herstellung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig und dürfen die festgesetzte GRZ bis 1,0 überschreiten. Durch die zulässige Überschreitung werden notwendige Stellplätze und Umfahrungen gesichert, insbesondere