

STADT KALTENKIRCHEN 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 7B „ZENTRUM“

Begründung



Abb.: Luftbild mit Markierung des Geltungsbereichs (apple Kartendienst)

Oktober 2022

Verfasser im Auftrag der Gemeinde:

AC
PLANER
GRUPPE

www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:

Dipl.- Ing. Torsten Schibisch
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL.....	5
1 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2 Planungserfordernis.....	5
3 Planungsvoraussetzungen.....	6
3.1 Landesplanung und Raumordnung.....	6
3.2 Landschaftsrahmenplan.....	6
3.3 Flächennutzungsplan.....	6
3.4 Landschaftsplan.....	6
4 Bestandsbeschreibung.....	7
5 Planerisches Konzept, städtebauliche Zielsetzung.....	7
6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	7
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	9
6.4 Verkehrsflächen.....	9
6.5 Stellplätze, Garagen, Tiefgarage, Zufahrten und Nebenanlagen.....	9
7 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen.....	10
7.1 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten.....	10
8 Begründung der gestalterischen Festsetzungen.....	10
8.1 Dächer.....	10
8.2 Fassadengestaltung.....	10
9 Immissionsschutz.....	10
10 Ver- und Entsorgung.....	15
10.1 Grundwasser.....	15
10.2 Wasserversorgung.....	16
10.3 Oberflächenentwässerung.....	16
10.4 Abfallbeseitigung.....	16
10.5 Brandschutz.....	16
11 Flächenbilanz.....	16
TEIL II - UMWELTBELANGE.....	17
12 Einleitung (BauGB Anlage 1 Nr. 1).....	17
12.1 Untersuchungsraum.....	17
12.2 Bestandsbeschreibung (BauGB Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe a).....	17
13 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung.....	17
13.1 Fachgesetzliche Ziele.....	17
13.2 Ziele aus Fachplanungen.....	19

13.3 Schutzgebiete.....	19
14 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	19
14.1 Schutzgut Boden.....	19
14.2 Schutzgut Wasser.....	20
14.3 Schutzgut Tiere.....	20
14.4 Schutzgut Pflanzen.....	22
14.5 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	22
14.6 Schutzgut Klima und Luft.....	23
14.7 Schutzgut Landschaft.....	23
14.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	23
15 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	24

III - ANLAGEN:

- Artenschutzrechtliche Stellungnahme (Leupoldt, 22.02.2022)
- Schallgutachten - gemäß DIN 18005 - (dBCon, 04.02.2022)

TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Innenstadt Kaltenkirchens an der Ecke Holstenstraße/Brauerstraße und umfasst die Flurstücke 239, 240/1 und 240/2. Es wird im Norden durch die Holstenstraße und im Osten durch die Brauerstraße begrenzt, westlich schließen sich bebaute Flächen an. Südlich verläuft eine Verbindungsstraße zwischen der Brauer- und der Schulstraße sowie ein großflächiger (Privat-)Parkplatz eines Verbrauchermarktes.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,17 ha.

2 Planungserfordernis

Die Grundstücke Holstenstraße 20 + 22 und Brauerstraße 2 in Kaltenkirchen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7B, welcher in diesem Bereich ein Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung ausweist.

Der Bereich soll im Sinne einer zeitgemäßen städtebaulichen Weiterentwicklung der Stadt Kaltenkirchen neu geordnet und überplant werden, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung zu tragen.

Des Weiteren soll die Innenstadt, durch den Neubau einer Lokalität im Erdgeschoss des Projektes für das Grundstück Holstenstraße 20 gestärkt werden. In diesem Zusammenhang sollen gleichzeitig die Voraussetzungen für eine städtebauliche Weiterentwicklung der angrenzenden Grundstücke Holstenstraße 22 sowie Brauerstraße 2 geschaffen werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 B „Zentrum“ erforderlich.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr.7B kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB liegen vor:

- Das Vorhaben dient der Innenentwicklung durch die Aktivierung eines nicht mehr genutzten Grundstücks.
- Die Größe der Grundfläche liegt unterhalb der in § 13 a BauGB genannten 20.000 m², die für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nicht überschritten werden dürfen.
- Der Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten, ebenso wenig sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Es entfällt daher die Pflicht zur Aufstellung eines Umweltberichtes. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe gelten als bereits vor der Planung erfolgt und sind demnach weder zu bilanzieren noch auszugleichen.

3 Planungsvoraussetzungen

3.1 Landesplanung und Raumordnung

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. Das Ziel einer Stärkung des Mittelzentrums wird durch die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP 2021) bekräftigt, die entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur bieten sollen. Zudem soll die Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Die mit der Bebauungsplanänderung angestrebte städtebauliche Verdichtung fügt sich in die regionalplanerischen Vorgaben ein.

3.2 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020) liegt der Plangeltungsbereich innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung sowie in einem Gebiet, wo ein Trinkwasserschutzgebiet geplant wird.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1999 als gemischte Baufläche dargestellt. Die 5. Änderung des B-Plans Nr. 7B ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt als Bestand Siedlungsflächen dar. Im Zielkonzept wird der Plangeltungsbereich als gemischte Bauflächen sowie die Lage innerhalb eines geplanten Trinkwasserschutzgebietes dargestellt.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplans.

4 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet und sein Umfeld stellt den Ortskern der Stadt Kaltenkirchen dar und entspricht mit seiner Mischung aus Wohn- und Geschäftsgebäuden dem typischen Gebietscharakter eines kleinstädtischen Mischgebietes. In den Erdgeschosszonen um den Marktplatz dominieren Facheinzelhandel, Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Einrichtungen. Das Gebäude Holstenstraße 20 steht seit einiger Zeit leer, das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig.

Die Gebäude um den Marktplatz und entlang der Holstenstraße sind unmittelbar an der vorderen, straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet. Die Geschossigkeit der Gebäude reicht von einem bis zu drei Vollgeschossen, tlw. mit ausgebautem Dachgeschoss.

5 Planerisches Konzept, städtebauliche Zielsetzung

Der gegenwärtige bauliche Bestand und seine Nutzungen im Plangebiet und seinem Umfeld zeigt insgesamt eine mischgebietstypische Bebauungs- und Nutzungsstruktur. Ziel der 5. Änderung des B-Plans Nr. 7B ist es, den vorhandenen städtebaulichen Maßstab in ortsangemessener Weise zu erhalten, aber auch aus Gründen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

Das planerische Konzept sieht daher vor, die bauliche Höhenentwicklung im Plangebiet entsprechend der prägenden Bebauung auf maximal drei Vollgeschosse zu begrenzen, die zulässige Gesamthöhe soll aber ein weiteres Staffelgeschoss oder ein ausgebautes Dachgeschoss (die keine Vollgeschosse sein dürfen) ermöglichen.

Die geplante Bebauung bzw. die Festsetzungen innerhalb des Plangebiets der 5. Änderung des B-Plans Nr. 7B entsprechen daher dem städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Maßstab einer für die Stadt Kaltenkirchen ortstypischen kleinstädtischen Bebauung.

6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO besteht die Möglichkeit, Nutzungen die gemäß § 8 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässig wären, zu beschränken oder auszuschließen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Die bisherige Ausweisung eines Mischgebietes wird beibehalten, da die damit verbundene Nutzungsmischung der zentralen Lage des Plangebietes in Kaltenkirchen und den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans entspricht.

Auch die bislang geltenden Nutzungsregelungen werden beibehalten. Von den gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebes widerspräche dem Ziel einer ortsangemessenen baulichen Verdichtung, ebenso der Betrieb einer Tankstelle. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten soll den vielfach von Vergnügungsstätten ausgehenden belastenden Wirkungen auf die Entwicklung der Innenstadt und Nutzungskonflikten mit benachbarten Wohnnutzungen entgegengewirkt werden. Diese Nutzungsbeschränkungen dienen dazu, die in diesem Teil der Innenstadt von Kaltenkirchen vorhandene Nutzungsstruktur zu erhalten und weiterzuentwickeln.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden für die beiden nebeneinander liegenden Grundstücke als zusammenhängendes Baufenster festgesetzt, um eine flexible bauliche Nutzung zu ermöglichen. Die Baugrenze schließt an der westlichen Grenze des Plangebietes an den gültigen Bebauungsplan Nr. 7B an.

Grundflächenzahl (GRZ) / Zulässige Überschreitungsmöglichkeiten

Um eine gewünschte, städtebaulich verträgliche Nachverdichtung in dieser zentralen Lage zu erreichen und das Gebiet mit seinen Innenstadtfunktionen zu stärken, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 festgesetzt. Dies bietet eine angemessene Verdichtungsmöglichkeit und stellt den oberen Orientierungswert für die Obergrenze für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO dar.

Gemäß § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung kann die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50% bis zur einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 festgesetzt. Der gemäß § 17 BauNVO geltende Orientierungswert für die Obergrenze von Mischgebieten wird damit eingehalten. Aufgrund der zentralen Lage des Gebietes erscheint das Ausschöpfen dieser Grenze als städtebaulich sinnvoll.

Anzahl der Geschosse - maximale Gebäudehöhe - Höhenbezugspunkt

Die bauliche Höhenentwicklung ist im Bebauungsplan über die Festsetzung der Anzahl der Geschosse in Verbindung mit einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe geregelt.

Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Damit sich die Neubebauung städtebaulich einfügt, wird des Weiteren eine maximale Firsthöhe von 14,50 m festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen kann über das 3. Vollgeschoss hinaus ein weiteres Geschoss errichtet werden, welches entweder

als Dach- oder Staffelgeschoss (aber nicht als Vollgeschoss gem. Landesbauordnung) ausgeführt werden kann.

Damit wird eine weitere Verdichtung des zentralen Areals erreicht (bislang waren hier 2-3 Vollgeschosse zulässig), die bestehende 3-Geschossigkeit der Bebauung westlich des Plangebiets wird aufgenommen, und es entsteht eine einheitliche ortsangemessene bauliche Höhenentwicklung im Quartier.

Als Höhenbezugsebene für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen wird die Oberkante der jeweils angrenzenden, öffentlichen Verkehrsstraße festgelegt, jeweils mittig gemessen senkrecht vom Hauseingang zur Straßenachse.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Dem Ortsbild entsprechend und in Fortführung der angrenzenden Siedlungsstruktur wird eine offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen festgesetzt. Damit soll ein aufgelockertes Erscheinungsbild der Bebauung erreicht werden.

Es wird ein zusammenhängendes Baufeld für die Bebauung auf den Flurstücken des Plangeltungsbereichs festgelegt, das im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise noch Spielraum für die künftige Bebauung ermöglicht. Zum westlichen Nachbargrundstück schließen die Baugrenzen unmittelbar an die Baugrenzen des dort geltenden Planrechts aus der 1. Änderung des B-Plan Nr. 7B an. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze von Holstenstraße 20 sind es 3 m, entlang der südlichen Grundstücksgrenze von Brauerstraße 2 sind es 0,30 m, eine entsprechende Baulast auf dem für Stellplätze genutzten benachbarten Flurstück 549 ist im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Zur Holstenstraße (nach Norden) ist mit ca. 1,5 m ein etwas geringerer Mindestabstand durch die Baugrenze festgelegt, der hier die Ausbildung einer Raumkante mit stärker städtisch ausgeprägtem Charakter durch die zukünftige Bebauung ermöglicht. Zur Brauerstraße beträgt der Abstand der Baugrenze zum öffentlichen Flurstück zwischen 1,7 m und 3,3 m, so dass vor den Gebäuden eine Vorzone entsteht.

6.4 Verkehrsflächen

Der Fußweg und die Parkplätze an der Brauerstraße werden als Bestandteil der östlichen Flurstücke entsprechend des Bestandes in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die Parkplätze werden mit der entsprechenden Zweckbestimmung in der Planzeichnung gekennzeichnet.

6.5 Stellplätze, Garagen, Tiefgarage, Zufahrten und Nebenanlagen

Zur besseren gestalterischen Steuerung der Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zufahrten, Wege, Kinderspielplätze sowie Standplätze für Abfallbehälter sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

7.1 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Es wird vor dem Hintergrund der Aussagen des § 1 Abs. 5 BauGB durch Festsetzung im Bebauungsplan die Anlage von Schottergärten und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien ausgeschlossen. Entsprechend gestaltete Flächen bieten keinen Lebensraum für Tiere und Pflanzen, unterbinden das Bodenleben und beeinträchtigen die Versickerungsfähigkeit des Bodens. Sie stehen im Gegensatz zu dem Ziel, den Klimaschutz zu fördern und sind daher nicht mit dem Wohl der Allgemeinheit vereinbar.

8 Begründung der gestalterischen Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen werden auf ein Mindestmaß begrenzt und beziehen sich lediglich auf die Dächer und die Fassadengestaltung.

8.1 Dächer

Die Festsetzung zu den Dächern orientiert sich überwiegend an der umgebenden Bebauung. Im gesamten Plangeltungsbereich sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer zulässig. Es sind nur Pfannen in roten, rotbraunen oder antrazitfarbenen Dachpfannen zu verwenden. Außerdem sind nichtglänzende Metalleindeckungen und Dachbegrünungen zulässig. Dauerhaft und extensiv begrünte Dächer sind zulässig.

8.2 Fassadengestaltung

Die Festsetzung für die Fassaden orientiert sich überwiegend an der vorhandenen Bebauung in der Umgebung und den dort geltenden Festsetzungen. Fassaden sind demnach in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen. Auf bis zu 30 % der Fassadenflächen können auch andere Materialien und Farben verwendet werden.

9 Immissionsschutz

Für den B-Plan wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (*Schallgutachten, gemäß DIN 18005. dBCon, Kaltenkirchen, 04.02 2022*).

Mit dieser Untersuchung wird die Einwirkung des umliegenden Gewerbe- und Verkehrslärmes auf das Plangebiet sowie die Einwirkung des Plangebietes selbst auf die Nachbarschaft ermittelt und im Hinblick auf die planungsrechtlichen Anforderungen beurteilt.

Zusammenfassung:

Die Stadt Kaltenkirchen plant die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7B mit dem Ziel, für einen Teilbereich eine höhere Bebauung zuzulassen sowie teilweise Baugrenzen zu verschieben. Auf der Planfläche soll auf dem Grundstück „Holstenstr. 20“ ein viergeschossiges Gebäude (3 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss) mit Gastronomienutzung im Erdgeschoss sowie darüber liegenden Wohnnutzungen realisiert werden. Das Plangebiet liegt an mehreren Verkehrswegen im zentralen Bereich der Stadt Kaltenkirchen, innerhalb des Stadtkerns. Für das geplante Gebäude ist eine Tiefgarage (in derzeit zwei Planungsvarianten) für die Bewohner des Hauses vorgesehen.

Für die Planfläche sollen sowohl die einwirkenden Immissionen aus Verkehrs- und aus Gewerbelärm prognostiziert und nach den geltenden Richtlinien beurteilt werden. Ebenso wird eine Prognose der künftigen Geräuschemissionen der Außenfläche eines Gastronomiebetriebes sowie der Tiefgaragenzufahrt vorgenommen. Die in diesem Gutachten vorgenommenen Berechnungen des Straßenverkehrslärmes sind streng nach DIN 18005:2002-07 und somit nach den RLS-90 erfolgt.

Verkehrslärm

Aus dem Verkehrslärm aus den umliegenden Verkehrswegen werden die Orientierungswerte DIN 18005 am Tage für Mischgebiete in Straßenverlaufsnähe um bis zu 4 dB(A) überschritten. In der Nacht werden die Orientierungswerte ebenfalls in Straßennähe überschritten. Bestehende Baugrenzen, innerhalb derer Überschreitungen der Orientierungswerte auftreten, sollten daher nicht weiter an die Straßenverläufe herangerückt werden. Weiterhin ist ein Abwägungsprozess dahingehend zu führen, ob die bisherige Baugrenze in Konfliktbereichen weiter von den Straßenverläufen abzurücken ist (vgl. Erläuterungen weiter unten).

Gewerbelärm

Die auf die Planfläche einwirkenden Emissionen aus Gewerbe wurden, teilweise durch Annahmen und Einschätzungen des Sachverständigen, insbesondere zu Bewegungsfrequenzen auf Parkflächen prognostiziert und ermittelt. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden am Tage auf einem Großteil der Planfläche eingehalten, auf einem kleinen südlichen Teilstück jedoch überschritten. Innerhalb dieses Bereiches sollte die Schaffung von Immissionsorten wirksam ausgeschlossen werden.

Die auf die umliegenden Immissionsorte einwirkenden Lärmimmissionen durch die Planung (Außensitzfläche Gastronomie, Tiefgaragenzufahrt) wurden ermittelt und gem. TA Lärm beurteilt. Die in diesem Gutachten prognostizierten Beurteilungspegel aus der Planung auf der Planfläche unterschreiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Tagbeurteilungszeitraum an allen betrachteten Immissionsorten. Die nächtliche (22:00 bis 06:00 Uhr) Nutzung einer Außensitzfläche führt hingegen zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an umliegenden Nutzungen. Eine Nutzung einer Außensitzfläche (Gastronomie) im Nachtbeurteilungszeitraum sollte daher unterbleiben. Die Tiefgaragenzufahrt ist an beiden geplanten Orten (unabhängig von der Planungsvariante) unkritisch.

Für die schutzbedürftigen Nutzungen auf der Planfläche sollten passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vorgesehen werden. Die Planfläche liegt gem. den Berechnungen in den Lärmpegelbereichen LPB III bis IV.

Die geplante Ausweisung des Bebauungsplanes ist lärmtechnisch, im Sinne der TA Lärm, als unkritisch zu betrachten, sofern die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen Berücksichtigung finden.

Schallschutzmaßnahmen

An den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen auf der Planfläche werden künftig Lärmimmissionen aus Gewerbe- und Verkehrslärm zu erwarten sein. Für die zu erwartenden Schallimmissionen aus Gewerbe- und Verkehrslärm wird empfohlen, passive Lärmschutzmaßnahmen für die künftig geplante schutzbedürftige Bebauung festzusetzen.

Aktiver Lärmschutz

Aufgrund der Lage der Planfläche zwischen den Verkehrswegen, sowie der Höhe der vorgesehenen Bebauung ist aktiver Schallschutz zur Reduzierung der Lärmeinwirkung nicht zu realisieren und wird daher hier nicht weiter betrachtet.

Lärmschutz durch die Planung, Verkehrslärm

Lärmschutz kann durch eine geeignete Planung der Baugrenzen erreicht werden. Um die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehr vollständig einzuhalten, müssen Baugrenzen, innerhalb derer eine schutzbedürftige Bebauung zulässig ist, einen Mindestabstand zu den umliegenden Straßenverkehrswegen einhalten. Die notwendigen Abstände zur Einhaltung der Orientierungswerte sind in Abbildungen 6 und 7 durch die 60 dB(A)-Isophone (Tag) bzw. 50 dB(A)-Isophone (Nacht) gekennzeichnet. Da einige der bestehenden Baugrenzen (nördlich, östlich) bereits innerhalb der Bereiche mit Überschreitungen liegen, sollten zu veränderte Baugrenzen hier nicht näher an die betreffenden Verkehrswege insbesondere der Brauerstraße, geplant werden, um eine Verschärfung der bereits vorhandenen Konfliktlage zu vermeiden. Ggf. ist hier sogar das Abrücken der Baugrenze von diesen Straßenverläufen abzuwägen.

In begründeten Fällen kann es zulässig sein, von den Orientierungswerten der DIN 18005 nach oben hin, bis maximal zu den Grenzwerten der 16. BImSchV abzuweichen. Diese werden auf der Planfläche, im Tagbeurteilungszeitraum, nicht erreicht und somit hier eingehalten. Diese Abweichung von den Orientierungswerten bedürfte eines Abwägungsprozesses durch die Stadt Kaltenkirchen, ob, in welcher Höhe und warum an dieser Stelle eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 zugelassen werden soll.

Abwägung zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005

Um die Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten, müssten die Baugrenzen von den Straßen (eigentlich) zurückgesetzt werden. Da die Grenzwerte nach 16. BImSchV eingehalten werden, strebt die Stadt Kaltenkirchen eine Überschreitung der Orientierungswerte an.

Bei den Orientierungswerten der DIN 18005 handelt es sich nicht um Grenzwerte. Geringfügige Überschreitungen in verdichteten städtischen Räumen in der Nähe von Verkehrsstraßen sind unvermeidlich. Zudem bleiben die Werte tags u. nachts unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV und deutlich unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A). Daher erscheint ein Zurücksetzen der Baugrenzen in diesem zentralen Bereich unverhältnismäßig, zumal auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten die bestehende Bauflucht aufgenommen werden soll.

Lärmschutz durch die Planung, Gewerbelärm

Im südlichen Randbereich des Plangebietes werden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbe prognostiziert. Gewerbelärm fällt weiterhin in den Anwendungsbereich der TA Lärm, nach den Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nicht zulässig sind. Der in nachfolgenden Abbildung südlich in Rot dargestellte Bereich ist somit von der Schaffung neuer Immissionsorte wirksam auszuschließen. Dies kann entweder über die geeignete Planung der Baugrenzen erfolgen, oder aber durch Ausschluss von zu öffnenden Fenstern zu Aufenthaltsräumen (Vermeidung von Immissionsorten gem. TA Lärm) passieren.

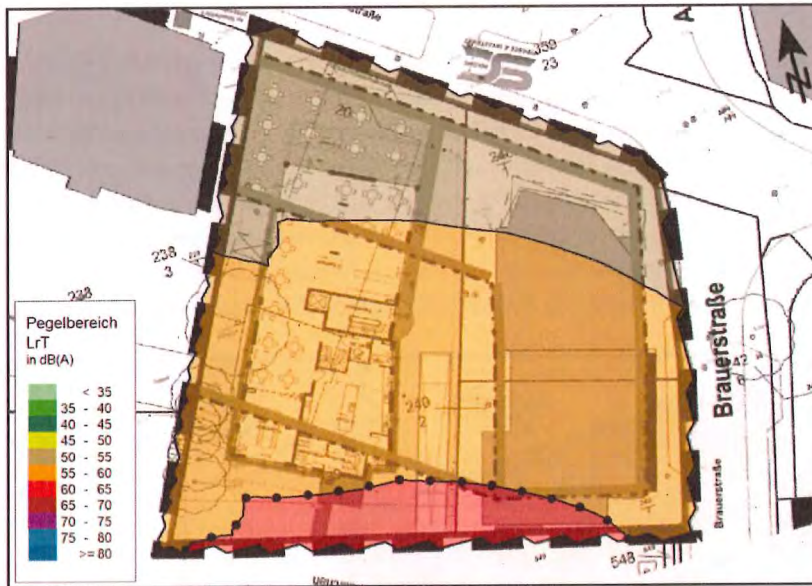


Abb.: Darstellung Überschreitung Immissionsrichtwerte TA Lärm (dBCon, Schalluntersuchung vom 04.02.2022)

Passive Lärmschutzmaßnahmen



Abb.: Rasterlärmkarte, Maßgeblicher Außenlärmpegel (dBCon, Schalluntersuchung vom 04.02.2022)

Für die schutzbedürftigen Nutzungen wird aufgrund der ermittelten Lärmbelastung empfohlen, passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind am Plangebäude passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) entsprechend eines maßgeblichen Außenlärmpegels von $La = 65$ dB(A) (Lärmpegelbereich LPB III) bis 70 dB(A) (Lärmpegelbereich LPB IV) vorzusehen.

Die entsprechenden Nachweise zur Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße sind gem. DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) im Zuge der Bauvorlagenerstellung zu führen. Die DIN 4109-1 und -2 können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche können bei Einhaltung des jeweiligen Orientierungswertes für den Tagbeurteilungszeitraum in offener Ausführung vorgesehen werden. Überschreitungen der Orientierungswerte sind gem. den Berechnungen auf Teilen der Planfläche sowohl aus Verkehrslärm, als auch aus Gewerbelärm zu erwarten. In den in nachfolgender Abbildung dargestellten Bereichen „eAW“ (Randlagen des Plangebietes zu Verkehrswegen, markiert durch punktierte Trennlinie) sollten Außenwohnbereiche aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes geschlossen ausgeführt werden. Im übrigen Planbereich werden die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tage eingehalten, sodass Außenwohnbereiche hier offen ausgeführt werden können.

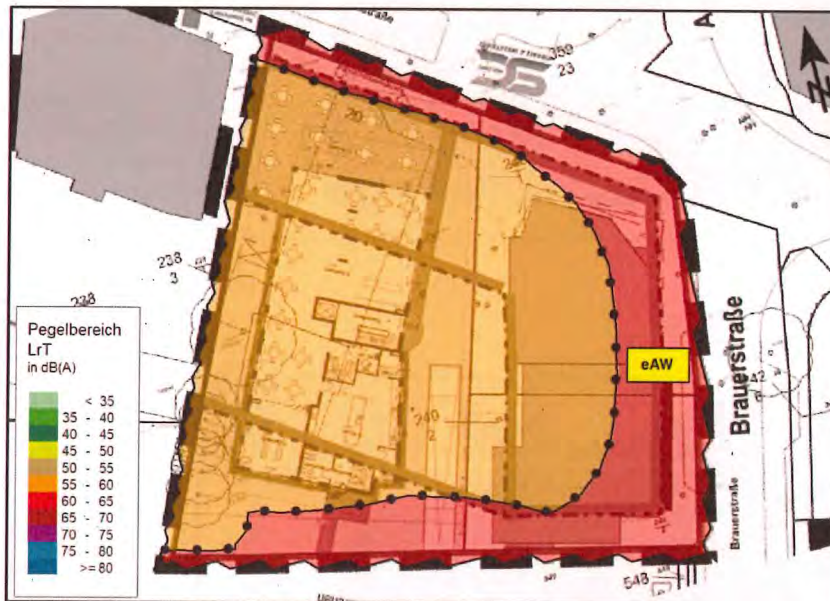


Abb.:
Ausführungsempfehlungen zu
Außenwohnbereichen
(dBCon, Schalluntersuchung
vom 04.02.2022)

Gem. Hinweis der DIN 18005, Beiblatt 1, ist ab nächtlichen Beurteilungspegeln von $L_r > 45$ dB(A) eine gesunde Nachtruhe, selbst bei nur teilgeöffneten Fenstern, häufig nicht mehr möglich. Da auf Teilen des östlichen Baufeldes nächtliche Beurteilungspegel von $L_{r,N} > 45$ dB(A) aus Verkehrslärm zu erwarten sind, sollten hier weitere Festsetzungen zu aktiven Lüftungseinrichtungen aufgenommen werden. In Bereichen, in denen der Orientierungswert von 45 dB(A) überschritten wird sollten zum Schlafen genutzte Räume straßenabgewandt ausgeführt werden und zudem mit aktiven Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Einen Abschlag für straßenabgewandte Räume wird nicht berücksichtigt, da die Planfläche von Verkehrswegen umgeben ist und somit eine tatsächlich straßenabgewandte Lage nur schwer realisierbar ist.

Der Teilbereich des Plangebietes, in dem Beurteilungspegel von $L_{r,N} > 45$ dB(A) (Markierung durch punktierte Trennlinie) erwartet werden, ist in nachfolgender Abbildung dargestellt (Nachtzone). Innerhalb dieses Bereiches sollten Schallschutzmaßnahmen zum Schutze des Nachtschlafes vorgesehen werden sollten. Im restlichen Teilbereich des Plangebietes sind Schallschutzmaßnahmen zum Schutze des Nachtschlafes nicht notwendig.



Abb.:
Ausführungsempfehlungen zu
Schlafräumen
(dBCon, Schalluntersuchung
vom 04.02.2022)

Die empfohlenen Festsetzungen aus dem Schallgutachten wurden in Gänze in die textlichen Festsetzungen der 5. Änderung des B-Planes Nr. 7B übernommen.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Jegliche schalltechnisch bezogenen Punkte der vorgeschlagenen Festsetzungen gelten für künftige An-, Um- und Neubebauungen im Geltungsbereich. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung bereits bestehende Gebäude sind hiervon aus Gründen des Bestandsschutzes ausgenommen. Eine Pflicht zur Nachrüstung an Bestandsgebäuden besteht somit nicht.

10 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über die vorhandenen Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz gesichert. Dies gilt für die Versorgung mit Frischwasser, die Stromversorgung und die Schmutzwasserbeseitigung. Auch Anschlüsse für Telekommunikation sind bereits vorhanden.

10.1 Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem geplanten Trinkwasserschutzgebiet 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.

10.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH.

10.3 Oberflächenentwässerung

Zum Thema „Oberflächenentwässerung“ gab es eine Vorabstimmung mit der unteren Wasserbehörde. Da bei der vorliegenden 5. Änderung des B-Plans Nr. 7B mit einer verhältnismäßig geringen „Mehrversiegelung“ geplant wird, fordert die untere Wasserbehörde für dieses Vorhaben keine wasserwirtschaftliche Überprüfung nach den Grundsätzen des A-RW1.

Das Konzept für die Oberflächenentwässerung wird im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens geregelt. Hierzu wird der Vorhabenträger eine Baugrunduntersuchung in Auftrag geben. Abhängig vom Ergebnis der Baugrunduntersuchung ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück einer Ableitung in das öffentliche Regenwassersystem vorzuziehen.

10.4 Abfallbeseitigung

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

10.5 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - und W 331 - Hydrantenrichtlinie - bzw. gemäß Industrierichtlinie sicherzustellen.

Die erforderliche Löschwassermenge beträgt nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 in Mischgebieten mit ≤ 3 Vollgeschossen bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung $96 \text{ m}^3 / \text{Stunde}$. Gemäß Auskunft der Feuerwehr Kaltenkirchen vom Juli 2022 befinden sich fünf Hydranten in einem Umkreis von 150 Metern zum Plangebiet, über die eine Löschwassermenge von $360 \text{ m}^3 / \text{Stunde}$ vorhanden ist.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung und den „Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr“ genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

11 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des Plangebietes zeigt sich wie folgt:

Mischgebietsflächen:	1.640 m ²
<u>Straßenverkehrsflächen:</u>	<u>80 m²</u>
Gesamtfläche Plangeltungsbereich:	1.720 m ²

TEIL II - UMWELTBELANGE

12 Einleitung (BauGB Anlage 1 Nr. 1)

Da die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7B nach dem Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, entfallen die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

12.1 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst den Plangeltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7B und die nähere Umgebung, die von den Planungen betroffen sein könnte.

12.2 Bestandsbeschreibung (BauGB Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe a)

Das Plangebiet ist geprägt durch den vorhandenen Gebäudebestand mit den dazugehörigen Stellplatzanlagen und Erschließungsflächen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich nur wenige Bäume, es ist insgesamt vor allem durch Bebauung und Versiegelung gekennzeichnet.

13 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

13.1 Fachgesetzliche Ziele

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG: "Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind."

§ 15 Abs. 1 BNatSchG: "Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."

Der Vermeidungsgedanke findet über grünordnerische Festsetzungen Eingang in die Planung, die die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen zum Ziel haben. Das beinhaltet den Ausschluss von Schotter- und Steingärten und artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen. Es sind artenschutzrechtliche Bauzeitenregelungen einzuhalten.

§ 15 Abs. 2 BNatSchG: "Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die Planungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7B sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7B zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a

Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind allerdings artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Siehe dazu Kapitel 14.3.

§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG: Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (Gesetzlicher Biotopschutz).

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

§ 44 BNatSchG stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die im Plangebiet vorkommenden Arten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben (Bearbeiter: Dipl.-Ing. Leupolt, Stand 22.02.2022). Die Ergebnisse des Gutachtens werden berücksichtigt. Es sind Bauzeitenfenster zu berücksichtigen sowie Ersatzquartiere für Brutvögel und Fledermäuse zu schaffen. Siehe auch Kapitel 14.3. Bei Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vor-sorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Dem gesetzlichen Bodenschutz wird durch Überplanung innerörtlicher, bereits baulich geprägter Flächen Rechnung getragen.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 1 BImSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."

§ 50 BImSchG: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Die Lärmsituation wurde durch eine Schalltechnische Untersuchung geprüft. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des Gewerbe- und Verkehrslärms im Bebauungsplan zum Schutz gegen Außenlärm passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese betreffen alle vorhandenen und geplanten Gebäude sowie deren Außenbereiche im Plangebiet. Im Bebauungsplan werden daher zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen alle im Gutachten genannten Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen. Siehe Kapitel 9.

13.2 Ziele aus Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020) liegt der Plangeltungsbereich innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung sowie in einem Gebiet, wo ein Trinkwasserschutzgebiet geplant wird.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt als Bestand Siedlungsflächen dar. Im Zielkonzept wird der Plangeltungsbereich als gemischte Bauflächen sowie die Lage innerhalb eines geplanten Trinkwasserschutzgebietes dargestellt.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplans.

13.3 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete von der Planung betroffen.

14 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Grundlage für die Darstellung des aktuellen Zustandes des Plangebietes bilden eine Ortsbegehung sowie die Auswertung aktueller Luftbilder. Des Weiteren werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Stellungnahme berücksichtigt. Die Informationen zu den weiteren Schutzgütern ergeben sich durch eine Auswertung des Landschaftsplanes und des Umweltatlas SH, durch Ableitung aus den erfassten Biotoptypen sowie aus verschiedenen Datengrundlagen, die jeweils bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführt sind.

Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt angelehnt an den Gemeinsamen Rund-erlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes SH "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (2013) in den zwei Wertstufen allgemeine und besondere Bedeutung.

14.1 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Im Plangeltungsbereich sind die Böden bereits anthropogen überprägt. Die Bodenbewertung des LLUR trifft zu besiedelten Flächen keine Aussagen.

Als Vorbelastungen des Bodens sind im Plangebiet Versiegelung durch Bebauung, Nebenanlagen und Zuwegungen, Überprägung durch gärtnerische Nutzung (Durchmischung des Oberbodens, Nährstoffeinträge, Entwässerung) zu nennen. Die anstehenden Böden sind von allgemeiner Bedeutung.

Umweltbezogene Auswirkungen

Der Boden kann im bebauten Siedlungsbereich unter versiegelten Flächen keine natürlichen Bodenfunktionen übernehmen.

Im Bestand sind derzeit der überwiegende Teil der Flächen bereits versiegelt.

Die Planung sieht geringfügig zusätzliche Versiegelungen im Vergleich zum Bestand vor.