

Stadt Kaltenkirchen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 84 „Am Krankenhaus“

für das Gebiet

südlich der Alvesloher Straße und westlich der Straße Am Krankenhaus

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Fassung: Oktober 2023

Evers &
Partner | **Stadt**
Planer

Planverfasser:
Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Tel.: 040 – 257 767 37-0
E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen und Verfahrensablauf	5
1.1	Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf.....	5
1.2	Planerarbeitung, Gutachten.....	6
2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	8
2.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	8
2.2	Lage und Bestand des Plangebietes.....	9
2.2.1	Umgebung.....	9
2.2.2	Infrastruktur.....	10
2.2.3	Immissionen.....	10
2.2.4	Geologie und Boden.....	10
2.2.5	Oberflächengewässer und Grundwasser.....	11
2.2.6	Luft und Klima.....	12
2.2.7	Landschaftsbild.....	12
3	Planerische Rahmenbedingungen	13
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	13
3.2	Andere rechtliche beachtliche Tatbestände.....	19
3.2.1	Geltender Bebauungsplan.....	19
3.2.2	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	21
3.2.3	Baumschutzsatzung.....	21
3.3	Weitere planerisch beachtliche Rahmenbedingungen.....	21
3.3.1	Schalltechnische Untersuchung.....	21
3.3.2	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel.....	21
4	Variantenbetrachtung / Städtebauliches Konzept	21
5	Begründung der Festsetzungen	22
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	22
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	29
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	30
5.4	Bauweise.....	32
5.5	Verkehrliche Erschließung.....	32

5.6	Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung	33
5.7	Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes	34
5.8	Technischer Umweltschutz (Lärm, Altlasten)	36
5.8.1	Lärmimmissionen	36
5.8.2	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel	39
5.9	Ver- und Entsorgung	39
5.9.1	Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung	39
5.9.2	Oberflächenentwässerung	40
5.9.3	Abfallbeseitigung	41
6	Örtliche Bauvorschriften	41
7	Hinweise	42
8	Änderung bestehender Bebauungspläne	43
9	Flächen- und Kostenangaben	43
9.1	Flächenbilanz	43
9.2	Maßnahmen zur Verwirklichung und Kosten	43
9.2.1	Bodenordnerische Maßnahmen	43
9.2.2	Kostenangaben	44
	Umweltbericht	45
10	Einleitung	47
10.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	47
10.2	Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über den Standort sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben	47
10.3	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	48
10.4	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	48
10.5	Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen	50
11	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen	51
11.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	51
11.1.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	51
11.1.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	51
11.1.3	Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	52

11.2	Schutzgut Fläche	53
11.2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	53
11.2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	53
11.2.3	Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	53
11.3	Schutzgut Boden	53
11.3.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	53
11.3.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	53
11.3.3	Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	54
11.4	Schutzgut Wasser	54
11.4.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	54
11.4.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	54
11.4.3	Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	54
11.5	Schutzgut Klima	54
11.5.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	54
11.5.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	55
11.5.3	Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	55
11.6	Schutzgut Luft	55
11.6.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	55
11.6.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	55
11.6.3	Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	55
11.7	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange	55
11.7.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	55
11.7.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	56
11.7.3	Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	57
11.8	Schutzgut Landschaft	57
11.8.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	57
11.8.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	57
11.8.3	Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	57
11.9	Schutzgut Kultur-und sonstige Sachgüter	57
11.9.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	57
11.9.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	57

11.9.3	Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	58
11.10	Wechselwirkungen.....	58
12	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle	58
12.1	Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten	58
12.2	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Bewertung	58
12.3	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	58
12.4	Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen	58
13	Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen	59
13.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	59
13.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	59
14	Zusätzliche Angaben	59
14.1	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung.....	59
14.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	60
14.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	60

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplans Nr. 84 „Am Krankenhaus“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 sowie die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422), gültig ab 01.09.2022).

Dieser Bebauungsplan schafft neues Planungsrecht im Geltungsbereich.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Evers & Partner | Stadtplaner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 26.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.11.2021 ortsüblich durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 273 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 47 am 24.11.2021 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 22.11.2021 bekannt gemacht worden.

Auf Beschluss des Bau- und Umweltausschusses wurde am 21.11.2022 der Vorentwurf beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 12.12.2022 bis 13.01.2023 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 279 am 30.11.2022 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 48 am 30.11.2022 und nachrichtlich im Internet am 30.11.2022.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 08.12.2022 und am 13.12.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 19.06.2023 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.07.2023 bis 07.08.2023 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Segeberger Zeitung Nr. 148 am 28.06.2023 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 26 am 01.07.2023 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 28.06.2023 bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter <https://www.kaltenkirchen.de/de/wirtschaft-verkehr/oeffentlichkeitsbeteiligungen.php> ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.07.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.01.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 30.01.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die B-Plansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Der Beschluss des B-Planes durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Stadt Kaltenkirchen und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 37... am 09.02.24 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 7... am 13.02.24 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 09.02.24 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 10.02.2024 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.

1.2 Planerarbeitung, Gutachten

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topografischen Nachweis der Flurstücke dient eine von der Stadt Kaltenkirchen bereitgestellte Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem-Karte (ALKIS) im Maßstab 1:1000 mit Stand von März 2022.

Für die Erstellung der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 „Am Krankenhaus“ wurden folgende Dokumente herangezogen:

- Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 (LEP)
- Regionalplan Schleswig-Holstein Süd (1998)
- Flächennutzungsplan 1999
- Bestehender Bebauungsplan Nr. 18 „Lindrehm-Süd“

Weiterführend wurden folgende Gutachten erstellt:

- Bodengutachten (August 2022)
- Einzelhandelsgutachten – Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens (September 2020)
- Überprüfung Kampfmittelbelastung (September 2021 & März 2022)
- Verkehrsgutachten (September 2022)

- Grünordnerischer Fachbeitrag (März 2023)
- Lärmgutachten (April 2023)
- Entwässerungsplanung (Mai 2023)

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Durch die Verlagerung der Rettungswache Kaltenkirchen aus dem Plangebiet an der Alvesloher Straße/ Am Krankenhaus an einen neuen Standort im Westen Kaltenkirchens, besteht die Möglichkeit einer Umnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche. Ziel der Planung ist es, durch das Errichten eines Nahversorgers eine möglichst flächendeckende Nahversorgung in Kaltenkirchen zu ermöglichen. Hierbei steht insbesondere die fußläufige Versorgung der südlichen und südwestlichen Wohngebiete von Kaltenkirchen im Fokus. Weiterhin wird durch das vorliegende Planverfahren den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB zum Erhalt, Erneuerung und Entwicklung vorhandener Ortsteile bzw. der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie den Belangen der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gefolgt.

Für die Stadt Kaltenkirchen ergeben sich aus einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte im Südwesten Kaltenkirchens und einer unterdurchschnittlichen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität bestehende Verkaufsflächenpotentiale. Die Anforderung an den Ausbau der Nahversorgung steigen auch mit der prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung. Die demografische Entwicklung der Stadt Kaltenkirchen im Landkreis Segeberg verläuft seit 2015 mit einem jährlichen Wachstum von +1,9 % p.a. stetig positiv. Diese positive Bevölkerungsentwicklung ist auch durch die Nähe zu Hamburg zu begründen. Insgesamt lebten in Kaltenkirchen Ende 2021 etwa 23.191 Einwohner:innen und bis zum Jahr 2030 wurde ein weiterer Anstieg der Bevölkerung prognostiziert.¹ Die positive Einwohnerentwicklung stellt damit einen zusätzlichen Impuls für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Kaltenkirchen dar. Auf dem Gelände des ehemaligen DRK-Krankenhauses soll folglich ein Edeka-Markt mit 1.500 m² Verkaufsfläche und einem Backshop mit rd. 75 m² Verkaufsfläche und ergänzendem Sitzbereich entstehen. Verkehrs- und Parkflächen sind in die Planung eingebunden. Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/ Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel und stellt damit einen typischen Nahversorgungsanbieter dar, der Nahversorgung mit einem verhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand ermöglicht.

Zur Erweiterung der Nahversorgungsinfrastruktur sind vorhandene Nachverdichtungspotentiale zu identifizieren und zu nutzen. Dabei ist die Innenentwicklung gemäß dem §1 Absatz 5 und 6 BauGB und gemäß der Bodenschutzklausel §1a Absatz 2 BauGB der Außenentwicklung vorzuziehen.

Die verkehrliche Anbindung und Zentralität des Plangebiets ist durch die Lage an der Alvesloher Straße (K 104) und den Zugang zum öffentlichen Nahverkehr als gut zu bewerten. Die Fläche bietet zudem Platz für Verkehrs- und Parkflächen, die aufgrund des zu erwartenden Einzugsgebiets der Nahversorgungsnutzung und dem Anteil an Personen, die ihre Einkäufe mit dem privaten PKW transportieren, auf dem Gelände des EDEKA notwendig werden.

¹ Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Stand jeweils 01.01.)
& <https://www.kaltenkirchen.de/de/wirtschaft-verkehr/statistische-daten.php>

Für die planungsrechtliche Vorbereitung der Umnutzung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den Ausmaßen des vorliegenden Geltungsbereiches sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

2.2 Lage und Bestand des Plangebietes

Der rund 9.655 m² umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 „Am Krankenhaus“ befindet sich umgeben von Wohngebietsnutzungen im südwestlichen Kernstadtgebiet der Stadt Kaltenkirchen. Der Geltungsbereich wird im Westen und im Norden durch die Alvesloher Straße und im Osten durch die Flurstücksgrenzen der anschließenden Grundstücke begrenzt. Im Norden befindet sich die Einmündung von Am Krankenhaus auf die Alvesloher Straße. Im Süden schließen sich unmittelbar Flächen für Wohnnutzung an.

Konkret wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 38/25 (Alvesloher Straße)
- im Osten von den Flurstücken 18/43, 18/44, 18/45, 18/24, 18/23, 18/22, 18/21, 18/20, 18/19 und 18/18
- im Süden von den Flurstücken 19/4 (teilw. enthalten), 19/6 und 19/7 sowie
- im Westen durch das Flurstück 367 sowie 38/25 (teilw. enthalten).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Kaltenkirchen, Flur 16,

- das Flurstück 19/5 (als private Grundstücksfläche)
- das Flurstück 19/4 (als öffentliche Grünfläche)
- das Flurstück 38/25 (Alvesloher Straße)
- das Flurstück 19/4 (Straße am Krankenhaus)

Das Plangebiet weist zurzeit eine eingeschossige Hauptbebauung der Rettungswache Kaltenkirchen sowie ein weiteres Gebäude auf. Der Geltungsbereich wird außerdem derzeit als Stellplatzfläche genutzt. Insbesondere der Süden des Plangebiets ist zu großen Teilen durch Verkehrsflächen und Bauwerke versiegelt. Die übrige Grundstücksfläche ist durch Rasenflächen und geordneten Baum- und Strauchbestand geprägt, der besonders entlang der Alvesloher Straße, um die Einmündung Alvesloher Straße / Am Krankenhaus und entlang der Straße Am Krankenhaus zu verorten ist.

2.2.1 Umgebung

Im Norden grenzt das Gebiet unmittelbar an die Alvesloher Straße. Das Standortumfeld ist zu allen Seiten überwiegend durch die Ein- und Mehrfamilienhäuser im südwestlichen Stadtgebiet von Kaltenkirchen geprägt. In der nördlichen Nachbarschaft befinden sich vereinzelt Dienstleistungsangebote, die sich der Wohnnutzung unterordnen.

Im Süden des Plangebiets befindet sich neben der anschließenden Wohnbebauung die DRK – Kindertagesstätte Zeisigring. Diese schließt an den Wohnpark Zeisigring auf dem Gelände der ehemaligen Paracelsus-Klinik an, welcher in den vergangenen Jahren zu einer Nachverdichtung im Bereich Wohnen im Umfeld des Geltungsbereiches geführt hat.

Einzelhandelsangebote sind in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Die privaten Flächen sind weitestgehend begrünt. Im Osten des Plangebiets verläuft als öffentliche Parkanlage ein Grünzug parallel zur Straße Am Krankenhaus, der den südwestlichen Siedlungsbereich Kaltenkirchens in Nord-Süd-Richtung quert und im Gegensatz zu den arten- und strukturarmen Rasenflächen des Plangebiets mit seinem alten Baumbestand besondere Bedeutung als Grünstruktur entfaltet. Im Osten schließen außerdem weitestgehend parallele Knickstrukturen an.

2.2.2 Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Alvesloher Straße (K 104) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Alvesloher Straße führt durch das südwestliche Stadtgebiet von Kaltenkirchen und verbindet die südwestlich angrenzende Gemeinde Alveslohe mit Kaltenkirchen. Das Plangebiet wird zudem im Osten über die Straße Am Krankenhaus erschlossen. Die Erschließung für den Fuß- und Radverkehr erfolgt über den, an der Alvesloher Straße vorhandenen, straßenbegleitenden getrennten Gehweg und einseitigen Radfahrstreifen. Parallel zur Straße Am Krankenhaus kann das Plangebiet zudem über einen knickbegleitenden Sandweg durchquert werden.

Der Geltungsbereich befindet sich im südwestlichen Kernstadtgebiet von Kaltenkirchen. Die AKN-Station Kaltenkirchen ist etwa 2 km entfernt. In etwa 100 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Haltestelle „Kaltenkirchen, Voßkamp“ an der die Linie 7961 (Stadtverkehr Kaltenkirchen) alle 30 Minuten verkehrt. Die Buslinie schließt die an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete an die Innenstadt von Kaltenkirchen und die AKN-Station an. Durch die AKN besteht eine Bahnanbindung nach Hamburg und Neumünster. Über die Alvesloher Straße sind zum einen die Nachbargemeinde Alveslohe im Südwesten sowie in ihrer Erweiterung die Landstraße Hamburger Straße (L 320) Richtung Norderstedt und Hamburg im Süden erreichbar. Über die Bundesautobahn A 7 / Bundesautobahn 215 besteht eine Anbindung in südlicher Richtung an Hamburg und in nördlicher Richtung an Neumünster/ Richtung Kiel beziehungsweise Richtung Flensburg.

Die Anbindung des Plangebietes für Fuß- und Radverkehr sowie für MIV und ÖPNV ist somit ausreichend gegeben.

Die Gebäude auf dem ehemaligen Gelände der Rettungswache Kaltenkirchen waren im Bestand an bestehende Ver- und Entsorgungsträger des Landkreises bzw. der Kreise angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist somit gesichert.

2.2.3 Immissionen

Die Auswirkungen der Planung auf die von Wohnbebauung geprägte Umgebung wird im weiteren Verfahren durch eine lärmtechnische Untersuchung betrachtet und eventuell erforderliche Maßnahmen zum Lärmschutz formuliert. Siehe hierzu Kap. 5.8.

2.2.4 Geologie und Boden

Das Plangebiet weist eine verhältnismäßig ebene Geländeoberkante auf und liegt anhand eingemessener Absatzhöhen von Untersuchungspunkten zwischen + 31,56 m NHN und + 31,60 m NHN. Innerhalb des Untersuchungsgebietes stehen dabei glazifluviatile Ablagerungen des Saale-Komplexes mit Sand und untergeordnet Kies an. Zur Erkundung des Baugrundes wurden drei Aufschlussbohrungen im Kleinrammbohrverfahren bis 6,0 m Tiefe unter der Ansatzhöhe niedergebracht. Im

geomechanischen Labor wurden zudem anhand von repräsentativen Proben der Sande die Korngrößenverteilung bestimmt sowie Körnungslinien dargestellt. Somit basieren die beschriebenen Baugrundverhältnisse auf punktuellen Aufschlüssen, sodass Abweichungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können.

Nach den vorliegenden Ergebnissen der Baugrunderkundung weist der Untergrund vereinfacht einen Schichtenaufbau auf. Dabei wurden in allen Bohrungen in Geländeoberkante bis in maximal 0,6 m Tiefer humoser Oberboden angetroffen, sodass es sich um einen sandigen Boden handelt. Der Oberboden ist unterhalb zu bebauender Flächen vollständig zu entfernen sowie getrennt von anderen Bodenarten auszuheben, sachgerecht zwischenzulagern und einer Wiederverwendung als Oberboden zuzuführen. Unterhalb des humosen Oberbodens wurden zudem in allen Bohrungen bis zur Endtiefe der Bohrung von 6,0 m Sande in unterschiedlichen Zusammensetzungen angetroffen. Dabei handelt es sich weitgehend um natürlich gewachsene Schmelzwassersande des Saale-Komplexes mit feinsandigen, grobsandigen Mittelsanden und schwach schluffigen, grobsandigen Fein- und Mittelsanden. Der Schichtaufbau entspricht dabei auch der Bodenklassifikation nach DIN 18196.

Hinweise zum Verkehrsflächenbau

Die Baufläche befindet sich in der Frosteinwirkungszone II gemäß RStO 12. Die nach Entfernung des Oberbodens verbleibenden Böden werden als nicht bzw. gering bis mittel frostempfindlich beschrieben. Sie sind im Sinne der DIN 18130-1 wasserdurchlässig. Es ist außerdem nicht davon auszugehen, dass in Teilbereichen der Erschließungsfläche Grund- oder Schichtenwasser zeitweise höher als 1,5 m unter Planung ansteht, was für die Ermittlung der Mindestdicke des frostsicheren Oberbaus von Verkehrsflächen nach RStO 12 von Relevanz ist. Bei den angetroffenen Sanden werden voraussichtlich keine Teilbodenaustauschmaßnahmen erforderlich sein, damit die Anforderungen des Regelwerkes des Verkehrsflächenaufbaus an die Tragfähigkeit des Planums erfüllt werden. Das Planum ist zudem optimalerweise mit einem mittelschweren Verdichtungsgerät nachzuverdichten. Sollten beim Aushub gering tragfähige Böden angetroffen werden, so kommen Teilbodenaustauschmaßnahmen zur Herstellung der Tragfähigkeit des Planums in Betracht. Als Bodenaustauschmaterial wird dabei ein grobkörniges Mineralkorngemisch vorgeschlagen. Die zentralen Anforderungen an die Tragfähigkeit des Planums sind in der RStO sowie den ZTV E-StB enthalten. Es ist zu berücksichtigen, dass die Aushubebene vor Frost zu schützen ist und gefrorene Bereiche nicht überbaut werden dürfen. Auflockerungen der Aushubebene sind zu beseitigen. Weiterhin entstehen bei Verdichtungsmaßnahmen dynamische Einwirkungen/ Erschütterungen, die über den Untergrund übertragen werden und zu Schäden an vorhandenen baulichen Anlagen führen können, weshalb die Emissionen durch den Baubetrieb auf ein verträgliches Maß zu begrenzen sind.

2.2.5 Oberflächengewässer und Grundwasser

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Bei den Baugrundaufschlussarbeiten wurde in den Bohrungen kein Grundwasser angetroffen, zudem sind auch amtliche Grundwassermessstellen in unmittelbarer Umgebung nicht bekannt. Aufgrund von Niederschlägen ist mit einem temporären Anstieg des Grundwassers sowie mit örtlichem Sickerwasser zu rechnen. Des Weiteren werden Versickerungsanlagen in den grobkörnigen und schwach schluffigen Sanden mit einem vorläufigen Bemessungswasserstand von 4,5 m unter HBP dimensioniert, wobei hierbei eine

Bestätigung beziehungsweise Präzisierung im Bedarfsfall durch die Einrichtung und das regelmäßige Messen von Grundwassermessstellen erfolgen kann. Die Baufläche wird voraussichtlich nicht von Hochwasserereignissen betroffen sein. Zudem war die organoleptische/ sensorische Ansprache der Böden unauffällig.

Versickerungseigenschaften des Untergrundes

Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser aus versiegelten Flächen nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 ist bei den angetroffenen Boden- und Grundwasserverhältnissen auf dem Grundstück innerhalb der Sande grundsätzlich möglich. Für die Auslegung einer Versickerungsanlage ist der aus der Korngrößenverteilung rechnerisch abgeleitete charakteristische Wasserdurchlässigkeitsbeiwert der Sande nach Tabelle B.1 der DWA-A 138 abzumindern. Der Bemessungswert für den Wasserdurchlässigkeitsbeiwert k_{fd} liegt bei $2,4 \cdot 10^{-5}$ m/s.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Kaltenkirchen. Sollte bei Baumaßnahmen eine temporäre Grundwasserabsenkung nötig sein, so ist eine entsprechende Erlaubnis rechtzeitig, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Schichten- und Stauwasser wird wasserrechtlich als Grundwasser betrachtet. Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass verhältnismäßige technische Maßnahmen zur Begrenzung des Wasserzustroms einzuplanen sind, um die Umweltauswirkungen durch die Wasserhaltungsmaßnahme auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.

2.2.6 Luft und Klima

Entsprechend dem Landschaftsplan Kaltenkirchen ist das Klima der Stadt durch ihre geografische Lage, die Wärmespeicherfähigkeit der Nord- und Ostsee und durch die Westwindzone bestimmt. Es herrschen gemäßigte, atlantisch geprägte Klimaverhältnisse vor. Das Klima ist durch eine vergleichsweise geringe Temperaturamplitude im jährlichen Verlauf geprägt, die sich durch milde Winter und mäßig warme Sommer ausdrückt.

Durch die Westwindzone oder Westwinddrift überwiegen Westwinde im ganzjährigen Windgeschehen. Die Winde haben einen entscheidenden Einfluss auf die Luftqualität in Kaltenkirchen, da sie die Verfrachtung von Luftschadstoffen bewirken und Gerüche weitertragen.

Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches, sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das gesamtstädtische Klima prognostizierbar, auf lokalklimatischer Ebene innerhalb des Geltungsbereiches kann es jedoch zu Beeinflussungen der klimatischen Situation kommen.

2.2.7 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild der Stadt Kaltenkirchen weist im Norden ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung auf. Der Bereich der „Ohlau“ sowie die Flächen westlich der Autobahn (Moorkaten und Heidkaten) werden im Landschaftsprogramm als Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum dargestellt. Zusätzlich sind die „Ohlau“, die „Krückau“ und die „Schirnau“ als FFH-Potentialgebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiet- und Biotopverbundsystems in Ergänzung der Natura-2000-Gebiete gekennzeichnet. Neben dem geplanten Landschaftsschutzgebiet im Bereich Heidkaten, befinden sich in der Ortslage (Nordost) mehrere Naturdenkmale. Angrenzend an Kaltenkirchen befin-

det sich das geplante Naturschutzgebiet nördlich des Bereichs Heidkaten, das in einem Schwerpunktbereich des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems liegt. Es ist gleichzeitig als Trockengebiet gekennzeichnet und weist besondere ökologische Funktionen auf.

Im Geltungsbereich sind insbesondere im Osten Elemente der natürlichen Vegetation vorhanden. Der Geltungsbereich ist geprägt von artenarmen Rasenflächen, einigen Bäumen und Überresten alter Knicklandschaften im Osten und Nordosten des Plangebiets. Der Nahbereich des Landschaftsbildes wird durch die Lage innerhalb von Wohnbebauung sowie die Fläche der anliegenden Alvesloher Straße bestimmt. Durch die überwiegende Einzelhaus- und Reihenhausstruktur werden die versiegelten Bau- und Verkehrsflächen von privaten und wenig naturnahen Grünflächen ergänzt.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Bauleitpläne maßgebenden Ziele und Grundsätze sind in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021² und im Regionalplan Schleswig-Holstein Süd³ – Planungsraum I dargelegt. Die Fortschreibung des LEP aus dem Jahr 2021 wurde Ende des Jahres 2021 beschlossen und ist am 17.12.2021 in Kraft getreten. Sie bezieht sich auf den Zeitraum 2022 bis 2036.

3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 (Fortschreibung LEP 2021)

² Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021.

³ Land Schleswig-Holstein (1998): Regionalplan für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd.

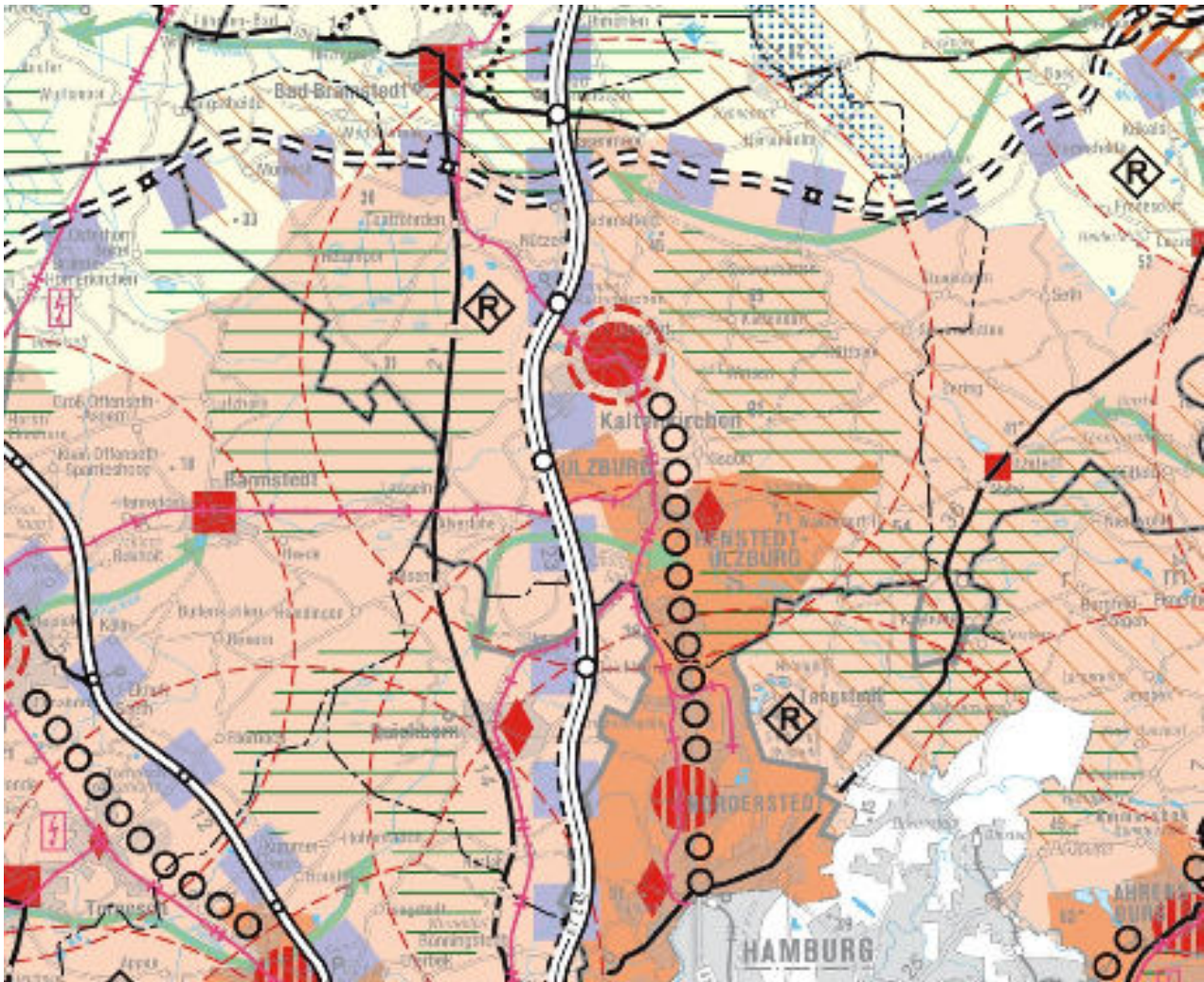


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Fortschreibung des LEP 2021

Die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist in ländlichen und städtischen Räumen zunehmend durch den Strukturwandel im Einzelhandel gefährdet. Auch aufgrund der regional sinkenden Einwohnerzahlen sollen sich Einrichtungen der Nahversorgung insbesondere auf leistungsfähige Schwerpunkte konzentrieren. Die Basis hierfür bietet das System der Zentralen Orte, durch welches allen Menschen im Land ermöglicht werden soll, in vertretbarer Entfernung die Versorgungseinrichtungen zu erreichen. Dieses Netz von Schwerpunkten ist zu stabilisieren. Der Landesentwicklungsplan definiert in seinen Grundsätzen und Zielen die Sicherung der Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Mittel- und Oberzentren.

Z Versorgungsschwerpunkte sowie Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkte in den ländlichen Räumen sind die Zentralen Orte (Kapitel 3.1). Sie werden ergänzt durch Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion (Kapitel 3.2 Absatz 2). Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die einen größeren überörtlichen Versorgungsbereich abdecken, sowie die Siedlungsentwicklung sind auf diese Orte zu konzentrieren.“⁴

⁴ Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021, S. 84

In allen Gemeinden sollen in guter, fußläufig erreichbarer Zuordnung zu den Wohngebieten ausreichende Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs bei guter Einbettung in die Siedlungsstruktur angestrebt werden (**G**). Einrichtungen der Nahversorgung sollen im Sinne einer verstärkten Nutzungsmischung möglichst in Ortszentren, Stadt-/ Stadtzentren oder an Wohnstandorten bereitgestellt werden (**G**). Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden dezentralen wohnstandortnahen Nahversorgung sowohl im städtischen als auch im ländlichen Raum stellt ein zentrales entwicklungsrelevantes Ziel in Schleswig-Holstein dar und rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Vorhaben an geeigneten Standorten.

Die Stadt Kaltenkirchen zählt in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 (LEP 2021) zum Ordnungsraum Hamburg und wird als Mittelzentrum mit einem äußeren Siedlungsachsenschwerpunkt dargestellt. Als Zentraler Ort der mittelzentralen Ebene sind gemäß den oben aufgeführten Rahmenbedingungen, Grundsätzen und Zielen Versorgungseinrichtungen sowie Dienstleistungen und Produkte für Ältere in diesen Bereichen auszubauen. Sie übernehmen damit auch eine Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs für das Umland.

Kaltenkirchen liegt zudem auf der im LEP festgelegten Landesentwicklungsachse, die von Hamburg entlang der Bundesautobahn (BAB) 7 / Bundesautobahn 215 über Neumünster Richtung Kiel beziehungsweise Richtung Flensburg und Süddänemark führt. Die Stadt bildet den äußeren Achsen-schwerpunkt des Achsenkonzepts. Hierbei verfolgt die Landesplanung das Ziel, die wirtschaftlichen und siedlungsstrukturellen Entwicklungen im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Entwicklungsachsen und insbesondere in den Achsens Schwerpunkten vorzunehmen.

Die vorliegende Planung unterstützt den im Landesentwicklungsplan formulierten Grundsatz der Sicherung der fußläufig erreichbaren Nahversorgung im ländlichen Raum und das Ziel, diese Einrichtungen in zentralen Orten zu konzentrieren. Die Stadt Kaltenkirchen ist aufgrund ihrer raumordnerischen Funktion als Mittelzentrum für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet.

Die durch das geplante Vorhaben betroffenen Vorgaben des LEP stellen im Wesentlichen die Ziele des Abschnitts „Einzelhandel“ dar. Hierzu zählen das „Zentralitätsgebot“ gem. Ziel 3, das „Beeinträchtungsverbot“ gem. Ziel 4, das „Kongruenzgebot“ gem. Ziel 5 sowie das „Integrationsgebot“ gem. Ziel 6. Das Zentralitätsgebot besagt, dass Einkaufszentren bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur in dafür vorgesehenen Ober-, Mittel oder Unterzentren (unterschiedlicher Klassifizierung) ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden dürfen. Gem. Beeinträchtungsverbot dürfen durch das geplante Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen. Demnach dürfen durch das Vorhaben ebenfalls keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet aufkommen. Mit dem Kongruenzgebot muss beachtet werden, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten bzw. festzusetzenden Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet. Das Integrationsgebot verlangt die Beachtung der zentralen Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde bei der Festsetzung von Einzelhandelseinrichtungen und führt weiter aus, dass Festsetzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde

im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung gem. dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot zulässig sein können.

Durch die vorliegende Planung liegt kein Widerspruch zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes vor, da den genannten Zielen des LEP entsprochen wird und eine gutachterliche Untersuchung keine negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens feststellen konnte. Weitere Ausführungen erfolgen im Kapitel 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.

3.1.2 Regionalplan Schleswig-Holstein Süd – Planungsraum I (1998)

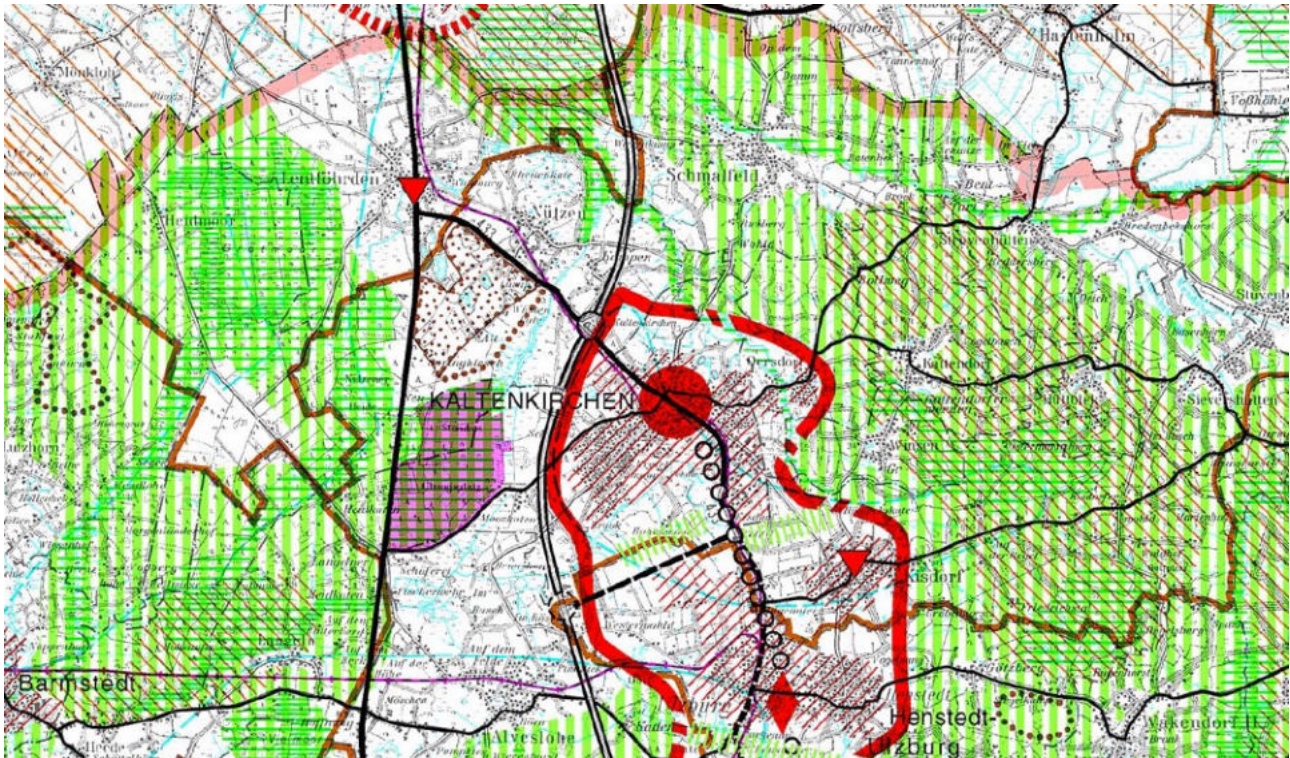


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem REP

Der Landesentwicklungsplan wurde im Jahr 2021 fortgeschrieben. Gemäß § 4 Absatz 1 ROG sind sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen in Abwägungs- oder Ermessungsentscheidungen zu berücksichtigen.

Der Regionalplan (REP) wird aus dem Landesraumordnungsplan (1998) bzw. Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021) entwickelt und konkretisierte auf der regionalen Ebene die getroffenen Aussagen zur Raumstruktur. Im REP Schleswig-Holstein Süd von 1998 im Planungsraum I ist Kaltenkirchen als Mittelzentrum dargestellt. Mittelzentren sind Schwerpunkte für Infrastruktur, für Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung. Sie stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Mittelzentren sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. Das zentralörtliche System soll sicherstellen, dass für die gesamte Bevölkerung im Land in zumutbarer Entfernung überörtliche Einrichtungen der Nahversorgung erreichbar sind. Die Fläche des Plangebiets liegt im

baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes und gewährleisten die fußläufige Erreichbarkeit des geplanten Vorhabens. Zudem wird die Achsengrundrichtung der Entwicklungsachse in Richtung Hamburg dargestellt.

Die Festsetzung einer Fläche für die Sondernutzung mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel“ entspricht somit den raumordnerischen Zielsetzungen.

3.1.3 Landschaftsplan der Stadt Kaltenkirchen (1997, 1. Fortschreibung: 2007)

Im Landschaftsplan der Stadt Kaltenkirchen wird die Änderungsfläche des Bebauungsplans im Bestandsplan als bebaute Fläche für die Wohnnutzung dargestellt. Im Entwicklungskonzept befindet sich der Großteil des Geltungsbereichs auf der Gemeinbedarfsfläche des Krankenhauses. Die Westseite des Geltungsbereichs wird begleitet von der Darstellung von Vitalisierung degenerierter Knicks und Lückenschluss entlang der Flurstücksgrenze von Norden nach Süden. Der Osten des Geltungsbereichs entlang der Straße Am Krankenhaus ist sowohl im Bestand als auch in der Planung als öffentliche Grünanlage dargestellt. Im Entwicklungskonzept ist die Grünfläche als kleinteilige Fläche gekennzeichnet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzgebietsgrenze Kaltenkirchen.

Es werden keine weiteren, die Planung betreffenden, Maßnahmen und planerischen Vorgaben formuliert.

3.1.4 Flächennutzungsplan (1999)



Abbildung 4: Geltender Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für das Änderungsgebiet gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen in der Fassung von 1999, mit seinen zahlreichen Änderungen, die sich jedoch alle außerhalb des Geltungsbereichs der des B-Plans Nr. 84 befinden (Letzte Änderung, 19. Änderung vom November 2022).

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist ein Großteil des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung als Gemeinbedarfsfläche für Gebäude und Einrichtungen, die gesundheitlichen Zwecken entsprechen, dargestellt. Der östliche Teilbereich der Fläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Im Süden grenzt an das Plangebiet Wohnbaufläche an.

Da die geplanten Festsetzungen nicht dem Inhalt des derzeit gültigen Flächennutzungsplans entsprechen, wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgen. Hierbei handelt es sich um die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes.

3.2 Andere rechtliche beachtliche Tatbestände

3.2.1 Geltender Bebauungsplan

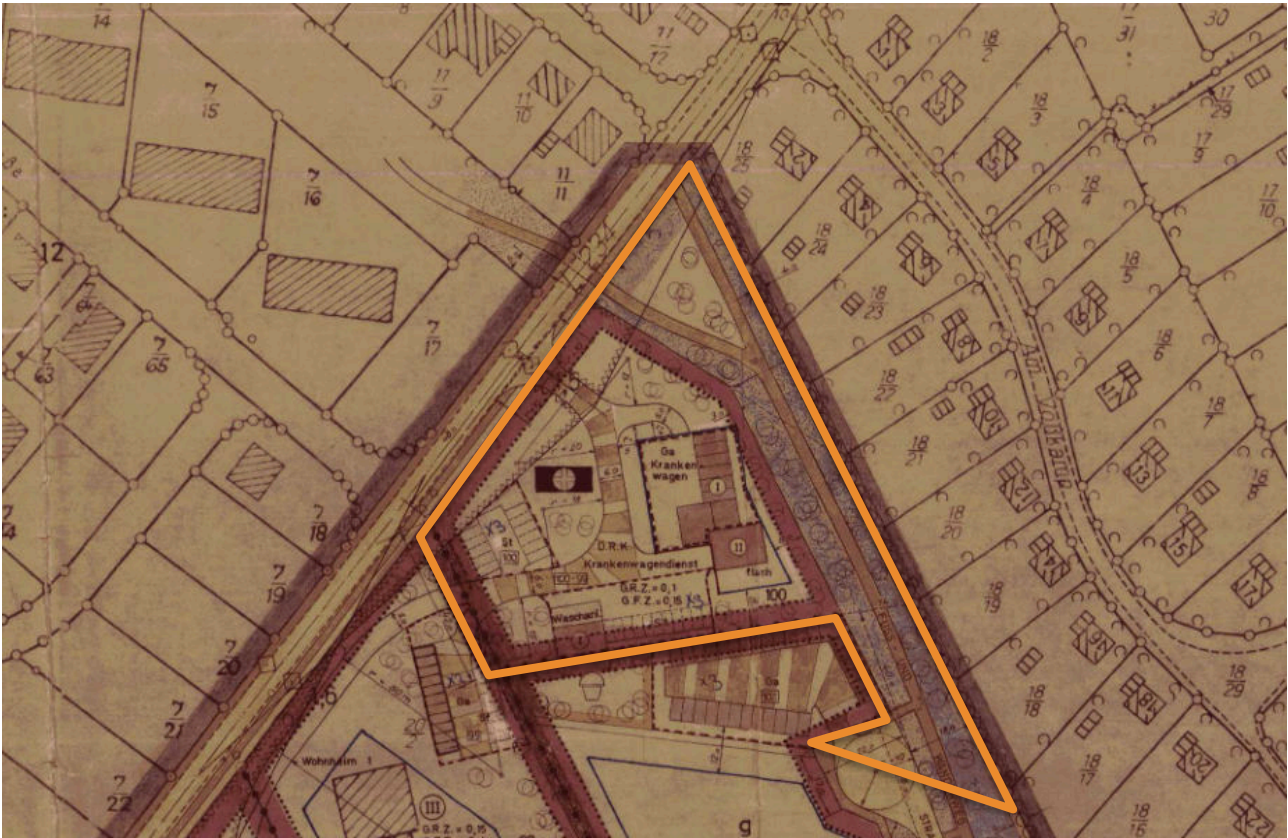


Abbildung 5: Geltender Bebauungsplan

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 84 „Am Krankenhaus“ liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 „Lindrehm – Teil Süd“ vom Dezember 1983 vor. Für einen Großteil des Plangebiets wird hierdurch eine Fläche für Gemeinbedarf sowie deren bauliche Anlagen mit der Zweckbestimmung „D. R. K. Krankenwagendienst / Fahrbereitschaft“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 festgesetzt. Im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich entsprechend der 9. Änderung des Bebauungsplans von 1996 eine als überwiegend öffentliche Grünfläche mit angrenzender Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigten Bereich (heutige Straße Am Krankenhaus) festgesetzte Fläche. Die hier festgesetzte Grünfläche stellt auch im heutigen Bestand noch eine ortsbildprägende Grünzäsur dar.



Abbildung 6: Geltender Bebauungsplan (9. Änderung)

Im Westen wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 Flächen ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die anschließenden Flächen im Süden und Westen sind ebenfalls als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen und dienen der Unterbringung von Pflegepersonal des ehemals benachbarten Krankenhauses. Durch die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 (2015) ist die im Westen angrenzende Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. An das Plangebiet schließt im Norden unmittelbar der Bebauungsplan Nr. 12 „In der Heide“ (1971) an, der für die angrenzenden Flächen auf der gegenüberliegenden Seite der Alvesloher Straße Reine Wohngebiete ausweist.

Da die geplanten Nutzungen den Festsetzungen des Ursprungsplans widersprechen, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

3.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale sowie nach § 30 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht berührt.

3.2.3 Baumschutzsatzung

Die Festsetzungen der Baumschutzsatzung der Stadt Kaltenkirchen sind bei der Planung zu beachten.

3.3 Weitere planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Schalltechnische Untersuchung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt, um die bestehenden Immissionsbelastungen des Plangebietes und der Umgebung zu ermitteln und die Auswirkungen der Planung auf das Plangebiet und die Umgebung zu bestimmen. Siehe hierzu Kap. 5.8

3.3.2 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Aufgrund historischer Ereignisse zum Ende des Zweiten Weltkriegs besteht im Geltungsbereich ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. Zufallsfunde sind nicht gänzlich auszuschließen. Dieser Verdacht wurde durch zwei Kampfmittelgutachten geprüft. (*siehe hierzu Kap. 5.8.2 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel*)

4 Variantenbetrachtung / Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld zum hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurde zwischen Grundstückseigentümer und der Stadt Kaltenkirchen die Nutzung des Geländes sowie die städtebauliche Ausgestaltung der Planung abgestimmt.

Hierbei wurde die Zielstellung formuliert einen Nahversorger zur Versorgung des westlichen Stadtgebietes Kaltenkirchen zu errichten. Das bisher vorliegende Baukonzept wurde dahingehend ausformuliert, dass lediglich im rückwärtigen Teil des Gebietes eine Bebauung ermöglicht werden soll während offene Stellplätze auch im vorderen Teil des Grundstückes entlang der Straße zugelassen werden sollen. Um jedoch eine größtmögliche Flexibilität und Ausnutzung des planerischen Spielraums zu ermöglichen, wird auch eine Bebauung im nördlichen Bereich des Plangebietes entlang der Alvesloher Straße ermöglicht. Darüber hinaus wird durch die Planung die bauliche Anpassung der bestehenden Straße „Am Krankenhaus“ erforderlich, wobei zugleich ein Augenmerk auf den Erhalt der vorhandenen Bäume gelegt wird. Die ursprünglich angedachte Realisierung eines Riegelförmigen Gebäudes entlang der Südgrenze des Baugrundstückes mit vorgelagerter offener Stellplatzanlage wurde im Laufe des Planverfahrens angepasst. Die Planung sieht nun eine Bebauung des westlichen Grundstücksteils mit einem nahezu quadratischen Grundriss vor sowie einer

nordöstlich vorgelagerten Stellplatzanlage. Auf diese Weise wird eine offenere Gestaltung des Gebietes ermöglicht und die lärmintensive Anlieferzone weiter von bestehenden Wohngebäuden entfernt angeordnet.

Der Standort eignet sich insofern für die Umsetzung der Planung, da es sich hierbei um ein bereits versiegeltes Grundstück handelt, welches aktuell keine dauerhafte Nutzung mehr aufweist. Durch die Nutzung des Gebietes für den Neubau eines Nahversorgers muss keine bisher unversiegelte Fläche in Anspruch genommen werden. Somit wird dem Planungsgrundsatz des schonenden Umgangs mit Boden und Fläche entsprochen.

Zudem eignet sich das Plangebiet aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungsgefüges, um die Versorgung der Bevölkerung im Sinne einer Stadt mit kurzen Wegen zu sichern. Durch die Realisierung eines Nahversorgers am Stadtrand „auf der grünen Wiese“ würde ein entsprechend hohes Verkehrsaufkommen generiert werden.

Insofern eignet sich das Plangebiet ideal für die Realisierung der vorliegenden Planung.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist es, einen Nahversorger im westlichen Teil Kaltenkirchens zu errichten, um eine bestehende Versorgungslücke für diesen Teil des Stadtgebietes zu schließen. Um diese angestrebte Entwicklung planungsrechtlich abzusichern, ist die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage im Stadtgebiet kann der Standort aus allen umliegenden Wohngebieten gut erreicht werden. Der Sortimentsschwerpunkt (Kernsortiment) der Einzelhandelsbetriebe liegt daher zukünftig auf nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogerie- und Kosmetikwaren und Tiernahrung. Damit stellen die Einzelhandelsbetriebe einen typischen Nahversorgungsstandort dar. Für den Nahversorgung ist eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.500 m² auf der Fläche vorgesehen. Zusätzlich ist ein Bäcker / Bistro geplant, welcher eine Mietfläche von 75 m² und eine Verkaufsfläche von 40 m² beinhaltet. Damit handelt es sich um großflächigen Einzelhandel.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich in für sie festgesetzten Sonstigen Sondergebieten (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO oder in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO zulässig. Da es sich bei dem vorliegenden Standort nicht um einen verdichteten, kerngebietstypischen Bereich handelt, die Einzelhandelsbetriebe allerdings aufgrund ihrer Relevanz für die Nahversorgung am Standort etabliert und die Nahversorgungssituation nachhaltig gesichert werden soll, weist der Bebauungsplan den Standort als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ aus, die durch folgende textliche Festsetzung konkretisiert wird:

„In dem sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der jeweils gültigen Fassung der Sortimentsliste der

Stadt Kaltenkirchen als Kernsortiment zulässig. Die Verkaufsfläche darf höchstens 0,282 Quadratmeter je Quadratmeter überbaubare Grundstücksfläche betragen. Der Anteil zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente gemäß Sortimentsliste der Stadt Kaltenkirchen als Randsortimente darf insgesamt 10 vom Hundert (v.H.) der Verkaufsfläche nicht überschreiten.“*

**Hinweis: In der Summe ist im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ somit eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.500 m² zulässig (vgl. Text (Teil B) Nr. 1.1)*

Sortimentsliste der Stadt Kaltenkirchen (2023) Hinweis, dass die aktuell geltende Sortimentsliste anzuwenden ist. Die auf Grundlage des EZ-Gutachtens (2022/2023) erstellte neue Sortimentsliste wurde im Jahr 2023 beschlossen.

Nahversorgungsrelevante Warengruppen	
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke	
Reformwaren	
Drogerieartikel, Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel	
Apotheken	
Zeitungen/ Zeitschriften	
Schnittblumen, Topfblumen im Innenbereich	
Zentrenrelevante Warengruppen	Nicht-zentrenrelevante Warengruppen
Bekleidung (Herren, Damen, Kinder/ Säuglinge), Wäsche und Bekleidungsaccessoires (Sonnenbrillen, Schale, Hüte oder Ähnliches)	Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf
Tiernahrung	Baby-/ Kinderartikel, Kinderwagen, Autokindersitze
Bücher	Fahrräder/ Zubehör
Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren	Land- und forstwirtschaftliche Bedarfsartikel (inkl. Futtermittel)
Spielwaren, Bastelartikel	Arbeitsbekleidung

Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel	Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer/ Zubehör, Telekommunikation, Foto/ Video
Schuhe, Lederwaren	Elektrogroßgeräte (Weiße Ware)
Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik	Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel
Kunstgegenstände, Bilder/ Rahmen, Wohnaccessoires, Antiquitäten	Gartenmöbel
Heimtextilien, Haus-/ Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Gardinen/ Zubehör	Gartengeräte, Rasenmäher
Musikalien, Musikinstrumente	Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten, Leitern
Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe	Baumarktrelevante Haushaltswaren (z.B. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer)
Sanitätswaren (kleinteilig)	Sanitär/ Fliesen
Uhren, Schmuck	Rollläden, Rollos, Markisen
Optik, Brillen, Hörgeräte	Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung
	Matratzen, Matratzenschoner
	Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken)
	Teppiche, Bodenbeläge
	Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
	Campingartikel
	Auto-/ Motorradzubehör
	Reitsportartikel, Angel- und Jagdbedarf

Durch diese Ausweisung wird sichergestellt, dass zielkonform nur der Nahversorgung dienliche Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Andere Nutzungen werden somit ausgeschlossen. Dies dient der

Ermöglichung der Nahversorger und der damit verbundenen Versorgungssicherheit in der Stadt Kaltenkirchen.

Um eine Beeinträchtigung landesplanerischer Zielsetzungen im Hinblick auf die umgebenden Einzelhandelsbetriebe auszuschließen, ist die Größe der im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ zulässigen Verkaufsfläche zu begrenzen. Die Begrenzung der Größenentwicklung erfolgt insbesondere durch die Begrenzung der Verkaufsfläche bezogen auf die ca. 5.315 m² große, überbaubare Grundstücksfläche des Sonstigen Sondergebietes. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf höchstens 0,282 m² je Quadratmeter überbaubare Fläche können im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ maximal ca. 1.500 m² Verkaufsfläche realisiert werden.

Durch die Konzeption der Festsetzung wird sichergestellt, dass auch im Falle einer späteren Grundstücksteilung jeder zukünftige Grundeigentümer ohne Gefahr eines „Windhundrennens“ die gleichen Ausnutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Einzelhandelsnutzung hat, zugleich jedoch eine raumordnerisch unbedenkliche Gesamtverkaufsfläche in den zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht überschritten werden kann.

Diese maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche weist für die Ansiedlung eines Nahversorgers ein hohes, aber zugleich nicht unübliches Maß auf. Im Einzelhandelssektor ist ein anhaltendes Verkaufsflächenwachstum zu erkennen. Die zulässige Verkaufsflächengröße soll die Konkurrenzfähigkeit und nachhaltige Entwicklung der Betriebe und damit auch die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sichern.

Zusätzliche Flexibilität gewinnen die im Plangebiet zulässigen Nahversorgungsbetriebe dadurch, dass auf 10 vom Hundert der Verkaufsfläche beliebige Randsortimente geführt werden dürfen. Bei Lebensmittelmärkten sind dies in der Regel Schreibwaren und sogenannte Aktionswaren als befristete Angebote. Ohne solche Randsortimente sind Lebensmittelmärkte heute kaum wirtschaftlich überlebensfähig. Zudem ermöglichen die Randsortimente eine sinnvolle Komplettierung der Grundversorgung. Dadurch wird vor dem Hintergrund des demografischen Wandels berücksichtigt, dass eine wohnortnahe und gebündelte Nahversorgung für die mobilitätseingeschränkte Bevölkerung an Bedeutung gewinnt.

Der Anteil aperiodischer Randsortimente darf insgesamt 10 vom Hundert der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Diese maximalen Verkaufsflächengrößen stellen im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung die zulässige Obergrenze der entsprechend genutzten Verkaufsfläche dar. Durch die flächenmäßige Begrenzung auf insgesamt 10 Prozent der im Plangebiet realisierbaren Verkaufsfläche können maximal 150 m² Verkaufsfläche für Randsortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind und demnach aperiodisch sein könnten, entstehen. Diese Größenordnung ist ohne regionale Ausstrahlung und somit auch ohne raumordnerische Relevanz. Flächenmäßig darüber hinaus gehende Einzelhandelsnutzungen sind ausgeschlossen.

In weiterer Ergänzung des Einzelhandelsstandortes sind im Sonstigen Sondergebiet auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig, da für die Ausbildung von attraktiven Nahversorgungsstandorten gastronomische Betriebe üblich und zeitgemäß sind. Auch für die Stärkung der Aufenthaltsqualität, im Sinne der Kundenfrequentierung, ist ein zusätzliches gastronomisches Angebot sinnvoll. Dies ist im vorliegenden Fall durch die Ansiedlung einer Bäckerei mit

Sitzbereich und Außenterrasse vorgesehen. Um sicherzustellen, dass das Sonstige Sondergebiet im Kern der Nahversorgung dient und ausgeschlossen ist, dass sich das Plangebiet zu einem Schwerpunkt der lokalen Gastronomie entwickelt, sind Schank- und Speisewirtschaften auf höchstens 3 % der überbaubaren Fläche zulässig. Hierfür wird folgende Festsetzung aufgenommen:

„Zusätzlich sind auf höchstens 0,014 Quadratmeter je Quadratmeter überbaubare Grundstücksfläche auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig.“

***Hinweis: In der Summe sind im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ somit Schank- und Speisewirtschaften von insgesamt 75 m² realisierbar. (vgl. Text (Teil B) Nr. 1.2)*

Klarstellend wird hier dargelegt, dass zur Verkaufsfläche eines Bäckers nur der Bereich des Verkaufstresens angerechnet wird. Eventuelle Sitzbereiche werden den ebenfalls zulässigen Schank- und Speisewirtschaften zugeordnet.

Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens an der Alvesloher Straße

Aufgrund der Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes sind die im Landes-Entwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) enthaltenen Ziele zu beachten, welche im Zusammenhang mit der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten stehen. Die Begutachtung „Die Alvesloher Straße 25 in Kaltenkirchen als Standort für einen Verbrauchermarkt – Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens“ wurde vom Büro Dr. Lademann & Partner durchgeführt. Bei der Ermittlung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen des Einzelhandelsprojektes wird im Sinne eines Worst-Case-Ansatz mit den höchsten anzunehmenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen kalkuliert.

Wirkungsprognose

Die untersuchte Einzelhandelsansiedlung besteht aus einem Verbrauchermarkt mit 1.500 m² Verkaufsfläche sowie eines Backshops mit insgesamt 70 m², wovon maximal 40 m² als einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche zu bewerten sind. Im Rahmen der Wirkungsprognose wurde untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Die Umverteilungswirkungen wurden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Hierbei wurde berücksichtigt, dass sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteils) als auch die bereits vorhandenen Betriebe insgesamt von einem Marktwachstum infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht jedoch die Kompensationsmöglichkeit des Einzelhandels und ist somit wirkungsmildernd zu berücksichtigen. Wirkungsmildernd schlägt ebenfalls zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Viel-

mehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um. Aufgrund der unterdurchschnittlichen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität im Einzugsgebiet ist nicht mit messbaren Umlenkungen von Nachfragezuflüssen auszugehen.

Da davon auszugehen ist, dass ein Teil des Vorhabenumsatzes aus der Rückholung aktuell aus dem Einzugsgebiet abfließender Nachfrage resultiert, wurden im Sinne einer Worst-case-Analyse in einer überschlägigen Wirkungsanalyse auch die Auswirkungen gegen die Innenstadt von Kaltenkirchen sowie den Ohland Park als nächstgelegene prägende Einzelhandelslagen außerhalb des Einzugsgebietes berechnet.

Die Wirkungen des Vorhabens im Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteil von etwa 1 % bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkung auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreicht.

Nach Berücksichtigung der o.g. wirkungsmildernden Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rund 0,4 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzverteilung von insgesamt rund 7,9 %. Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die unterschiedlichen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs höher ausfallen als im Fernbereich. Hier liegen die absoluten Umsatzrückgänge unterhalb von 0,1 Mio. € und sind damit rechnerisch nicht nachweisbar.

Aufgrund der aktuell hohen Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet ist davon auszugehen, dass das Vorhaben einen Großteil seines Umsatzes aus der Rückholung dieser Abflüsse generieren wird. Geht man im worst-case davon aus, dass diese Umsätze komplett zu Lasten der vorhandenen Nahversorgungsbetriebe in der Kaltenkirchener Innenstadt und in der FMA Ohland Park gehen, errechnen sich überschlägige Umverteilungsquoten zwischen rund 8 und knapp 9 %. Dieser Sachverhalt stellt allerdings den absoluten worst-case dar. Realistischer ist es, dass die Kunden ihren Versorgungseinkauf derzeit auch an anderen Standorten tätigen, so z.B. auf dem Arbeitsweg in Hamburg oder Henstedt-Ulzburg. Dadurch werden sich die Umsätze, die aus der Umlenkung aktueller Nachfrageabflüsse resultieren, auf deutlich mehr Schultern verteilen. Gemäß Rechtsprechung wird die Meinung vertreten, dass ab einer Umsatzverteilung von mehr als 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind. Dieser sog. *Abwägungsschwellenwert* wird demnach durch das geplante Vorhaben nicht erreicht.

Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Vorgaben

Im Rahmen der Untersuchung wurde auch die Vereinbarkeit des geplanten Vorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung untersucht.

Zentralitäts- und Kongruenzgebot

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzunehmen (sog. Zentralitätsgebot). Art und Umfang eines Vorhabens sollen der zentralörtlichen Bedeutung der Gemeinde entsprechen (Kongruenzgebot), die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein.

Das Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Ortes entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Kaltenkirchen ist gemäß Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben des Mittelzentrums. Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich im Wesentlichen auf das Stadtgebiet und das dem Nahbereich angehörige Alveslohe und geht demnach nicht über den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich hinaus. Auch der Verkaufsflächenschwellenwert wird deutlich unterschritten. Das Vorhaben wird somit dem Zentralitäts- und Kongruenzgebot gerecht.

Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Schleswig-Holstein sind Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot) zulässig. Da es sich bei dem Vorhaben um die Ansiedlung eines Nahversorgers handelt, ist dieses Gebot hier relevant. Der Vorhabenstandort befindet sich mitten in einem Wohngebiet mit überwiegender Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Für die dort lebende Bevölkerung besteht derzeit quasi keine Möglichkeit, sich fußläufig mit Lebensmitteln zu versorgen. Das geplante Vorhaben würde einen Beitrag zur verbraucher-nahen Versorgung leisten. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist mit der Bushaltestelle „Ortel-sburger Straße“ in ca. 200 m Entfernung gegeben. Das Vorhaben entspricht somit dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot und trägt durch die siedlungsintegrierte Lage dazu bei, die Funktionsfähigkeit der Nahversorgung zukunftsfähig abzusichern und zu qualifizieren.

Beeinträchtungsverbot

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum kann ausgeschlossen werden. Das Beeinträchtungsverbot wird somit eingehalten.

Die Bauleitplanung dient eindeutig der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die Ansiedlung des Verbrauchermarktes ist unter Berücksichtigung des § 11 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB und den landesplanerischen Bestimmungen verträglich und zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in dem Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ wird durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (üNHN) bestimmt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 17 BauNVO wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ermöglicht einerseits, das geplante Baukonzept unter der Berücksichtigung der Versiegelung des Grundstücks, durch Haupt- und Nebengebäude umzusetzen, notwendige Stellplatzanlagen in Teilen realisieren zu können und sichert andererseits einen für Einzelhandelsstandorte üblichen Anteil an Grünflächen. Dieses Maß einer GRZ von 0,6 entspricht dem Orientierungswert für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO. Die prominente Lage im südwestlichen Stadtgebiet von Kaltenkirchen mit dem dazugehörigen, konkreten Vorhaben auf einer vergleichsweise kleinen Grundstücksfläche für einen Nahversorgungsbetrieb rechtfertigen die geplante bauliche Dichte, damit die Lagevorteile optimal ausgeschöpft werden können.

Mit der Novellierung des BauGB und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2021 (Baulandmobilisierungsgesetz) hat der Gesetzgeber die bisher geltenden Dichteobergrenzen aus § 17 Abs. 1 BauNVO in weniger starre „Orientierungswerte für Obergrenzen“ verändert. Gleichzeitig wurde das Erfordernis einer ausführlichen Begründung bei einer Überschreitung dieser ehemaligen Obergrenzen über § 17 Abs. 2 BauNVO ersatzlos gestrichen (städtebauliche Gründe, Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt).

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,6 werden die Orientierungswerte für Sonstige Sondergebiete des § 17 BauNVO eingehalten. Um den mit dem geplanten Einzelhandel einhergehenden hohen Bedarf an Stellplätzen planungsrechtlich zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Stellplatzanlagen sowie Nebenanlagen erforderlich. Hierzu wird eine ergänzende textliche Festsetzung getroffen, siehe hierzu Kap. 5.3.

Die Kubatur der Gebäude wird im Bebauungsplan nicht durch die Festsetzung der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse, sondern durch die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN) geregelt. Bei Einzelhandelsimmobilien ist die Festsetzung einer als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse zur Steuerung der Gebäudehöhen nicht zielführend, da aus Gründen des Raumgefühls und des Raumklimas gerne überdurchschnittliche Geschosshöhen vorgesehen werden und aus Gründen der Wahrnehmbarkeit gerne größere Gebäudehöhen als funktional unbedingt erforderlich errichtet werden. Um eine exakte Festsetzungsmöglichkeit der maximal zulässigen Gebäudehöhen zu gewährleisten, wurde eine Höhenvermessung des Plangebietes durchgeführt. Auf dieser Grundlage und aufgrund des variierenden Geländeverlaufs im Plangebiet wird festgesetzt, dass für die maximal zulässigen Gebäudehöhen als Bezugspunkt die Normalhöhennull (NHN) gilt. Die Festsetzung über Normalhöhennull erfolgt auch, da die Festsetzung einer Gebäudehöhe über Straßenverkehrsfläche bzw. über Gehweg nicht praktikabel ist. Ein Bezugspunkt zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen herzustellen, eignet sich, aufgrund des differenzierten Höhenprofils, nicht und stellt demnach keine geeignete Bezugsgröße dar.

Das Plangebiet weist Höhenunterschiede von rund 31,20 m üNHN im Südosten bis fast 32,00 m üNHN im Nordosten, entlang der Straße „Am Krankenhaus“ auf. Auf Grund eines unterschiedlichen

Geländeniveaus im Bereich des geplanten Nahversorgers zwischen ca. 31,20 m üNN und 31,50 m üNN wird eine Gebäudehöhe von etwa 8,5 m oberhalb der vorhandenen Geländehöhe für planerisch zielführend erachtet. Die zulässige Gebäudehöhe von 41 m üNN ermöglicht die Realisierung der Nahversorgungsneubauten mit zweckmäßig hohen Verkaufs-, Lager- und Nebenräumen sowie die Unterbringung von technischen Dachaufbauten wie bspw. Photovoltaikanlagen. Mit der festgesetzten Gebäudehöhe kann zugleich eine möglichst konfliktfreie Integration und maßstäbliche Dimensionierung der im Geltungsbereich zulässigen Bebauung in das bauliche Umfeld gewährleistet werden.

Zur Klarstellung und planungsrechtlichen Absicherung der festgesetzten Gebäudehöhen werden zwei konkretisierende Festsetzungen aufgenommen.

*„Die festgesetzten Höhen sind die maximal zulässigen Höhen der Gebäude (GH).“
(vgl. Text (Teil B) Nr. 2.1)*

„Als oberer Maßbezugspunkt gilt bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante (Attika) bzw. bei geneigten Dächern der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 2.2)

Um die Unterbringung von technisch notwendigen Anlagen auf den Dachflächen zu ermöglichen, wird zudem eine Überschreitungsmöglichkeit der maximal zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt. Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu verhindern wird hierbei eine gruppierte Anordnung von Aufbauten sowie ein Zurückspringen von der Gebäudekante vorgeschrieben.

„Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist ausnahmsweise durch technische Aufbauten wie z.B. Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Aufbauten um bis zu 2 m Höhe zulässig. Dach- und Technikaufbauten müssen mindestens 2 m hinter der Gebäudekante zurückbleiben. Aufbauten sind gruppiert anzuordnen. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 2.3)

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die von Hauptanlagen überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Der nach Landesbauordnung vorgegebene Mindestgrenzabstand von 3 m wird an allen Grundstücksgrenzen eingehalten. Dieser Abstand entspricht im vorliegenden Fall dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand. Ein größerer Abstand als der 3m-Mindestgrenzabstand wird erforderlich, wenn angesichts eines bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsmaßes von 0,4 H (gemäß § 6 Absatz 5 LBO) das Gebäude höher als 7,5 Meter ist, denn durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen wird das Abstandsflächenrecht der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein nicht außer Kraft gesetzt.

Die Abstandsflächen im Norden und Osten (entlang der Alvesloher Straße und der Straße „Am Krankenhaus“) können dabei, gemäß § 6 Abs. 2 LBO SH, auf der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche, bis zu dessen Mitte, nachgewiesen werden. Im Gegensatz dazu müssen im Süden und Westen die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ wird ein großzügiges Baufeld festgesetzt, das eine flexible Grundstücksplanung zulässt. Vor dem Hintergrund eines sich dynamisch entwickelnden und vielfältigen Veränderungen unterworfenen Einzelhandelssektors sowie den damit zusammenhängenden technischen und räumlichen Anforderungen an Betriebsabläufe sowie Gebäudegestaltung kann erwartet werden, dass bereits mittelfristig leicht veränderte betriebliche Anforderungen auch eine neue funktionale Aufteilung der Betriebsflächen erforderlich machen. Deswegen wird mit Blick auf die unbegrenzte Geltungsdauer und der dadurch gebotenen Flexibilität des Bebauungsplans sowohl auf eine metergenaue räumliche Fixierung der einzelnen betrieblichen Funktionen innerhalb des Plangebiets als auch auf eine restriktive, an der vorliegenden Planung orientierte Baukörperfestsetzung verzichtet. Das festgesetzte Baufeld orientiert sich an den grundlegenden städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Kaltenkirchen.

Gemäß dem aktuellen Bebauungskonzept sollen innerhalb des Plangebiets die Gebäudekörper im westlichen Grundstücksbereich sowie die erforderlichen, zugehörigen Stellplätze nordöstlich, dem Baukörper vorgelagert angeordnet werden.

Zwar können nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO Stellplätze gemäß § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, allerdings liegt dieser Zulässigkeit eine Ermessensentscheidung im Rahmen der Baugenehmigung zugrunde. Aus diesem Grund wird das festgesetzte Baufenster auch den Großteil der vorgesehenen Stellplätze im Vorbereich des geplanten Einzelhandels beinhalten. Die den Lebensmitteleinzelhandeln vorgelagerte Fläche dient zudem der Aufnahme erforderlicher weiterer Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (Aufstellbereich für Einkaufswagen und Fahrräder etc.). Die notwendigen Zufahrten sowie einzelne Teilflächen der Stellplatzanlagen können wie oben ausgeführt auch außerhalb der Baugrenzen liegen. Da der Errichtung von Stellplätzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich keine städtebaulichen Belange entgegenstehen, werden Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche allgemein zugelassen. Gleiches gilt für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Hierfür wird folgendes textlich festgesetzt:

„In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Wege, oberirdische Stellplätze und die erforderlichen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 3.2)

„In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ sind offene Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 3.3)

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wird durch das großzügig bemessene Baufenster jedoch auch eine planerische Flexibilität ermöglicht. So steht auch der Realisierung eines Baukörpers im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches nichts entgegen und wird durch die festgesetzten Baugrenzen weiterhin ermöglicht.

5.4 Bauweise

Da die Kubatur des geplanten Nahversorgers vsl. Fassadenlängen von über 50 m Länge vorsieht, wird zur planungsrechtlichen Absicherung dieses Bebauungskonzeptes eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierdurch sind Fassadenlängen von über 50 m im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ bei offener Bauweise allgemein zulässig. Hierzu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

„In dem Sonstigen Sondergebiet gilt die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben. Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH) gelten weiterhin.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 3.1)

5.5 Verkehrliche Erschließung

Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegene Teilfläche der Alvesloher Straße wird bestandskonform als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließung des Plangebietes sowie die Zufahrt zum Gelände erfolgt über die Straße Am Krankenhaus, welche im östlichen Teil des Geltungsbereiches liegt. Diese wird im Zuge der Planrealisierung durch bauliche Maßnahmen verlegt und erweitert. Gemäß der Straßenplanung wird hierfür ebenfalls eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Bei den baulichen Maßnahmen im Bereich der Straßenverkehrsflächen wird zudem auf eine wurzelschonende Bauweise geachtet, um dem vorhandenen Baumbestand im östlichen Plangebietsteil Rechnung zu tragen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung zur Ermittlung und Bewertung der bestehenden und neu entstehenden Verkehre durchgeführt. Hierbei wurde die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotenpunktes an der bestehenden Einmündung Am Krankenhaus/ Alvesloher Straße unter Berücksichtigung des geplanten Einzelhandels bewertet.

Zur Ermittlung der bestehenden Verkehrsströme wurde im Bereich des Knotenpunktes eine Verkehrserhebung durchgeführt. Für die Ermittlung der Prognosebelastung erfolgt eine Abschätzung auf Basis des von der Wissenschaft empfohlenen Berechnungsmodells.

Maßgeblich für die Beurteilung der Verkehrsqualität sind die Wartezeiten, die sich für den Nebenstrom der Straße Am Krankenhaus, unter dem Einfluss der Verkehre auf der Alvesloher Straße ergeben. Hierbei wird nach verschiedenen Qualitätsstufen (A-F) differenziert. Nach gängiger Praxis gilt als Mindestanforderung, dass ein Knotenpunkt ohne Signalisierung mit der Qualitätsstufe D noch eine ausreichende Leistungsfähigkeit besitzt.

Die Verkehrstechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die durch die Erschließung des vorliegenden Bebauungsplans zusätzlich erzeugten Verkehre keinen signifikanten Einfluss auf die Leistungsfähigkeit der Alvesloher Straße im Bereich der vorhandenen T-Einmündung mit der Straße Am Krankenhaus haben. Es wird die Qualitätsstufe „B“ erfüllt und so bei weitem die Mindestanforderungen für die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes erfüllt.

Bauliche Eingriffe zur Verbesserung der Verkehrsabläufe in Form von Abbiegespuren oder eine Lichtsignalanlage sind demnach nicht erforderlich. Im Zuge der Planrealisierung erfolgt eine Verlegung der Straße Am Krankenhaus im Bereich der Einmündung sowie eine Versetzung der Fußgänger-Lichtsignalanlage.

Die Ermittlung des durchschnittlichen Verkehrsaufkommens, welches den Anlagen der verkehrstechnischen Untersuchung entnommen werden kann, dient zudem als Grundlage für die lärmtechnische Untersuchung.

Um das abgestimmte städtebauliche Konzept und die Erschließungsplanung planungsrechtlich weiter abzusichern, werden zudem Bereiche ohne Zu- und Ausfahrt sowie ein Bereich für die zukünftig Zu- und Ausfahrt zeichnerisch festgesetzt. So kann das Entstehen von Ausfahrts- bzw. Kreuzungsbereichen, die aus verkehrstechnischer Sicht kritisch zu bewerten wären, ausgeschlossen werden.

5.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung

Der im östlichen Randbereich des Geltungsbereiches vorhandene gesetzlich geschützte Knick soll erhalten werden. Um dem vorhandenen Baumbestand Rechnung zu tragen, wird bei den Bauarbeiten im Bereich der Straßenverkehrsfläche zudem eine wurzelschonende Bauweise verwendet. Hierbei werden die Ergebnisse der Wurzelsuchgrabung vom 28.03.2023 berücksichtigt.

Um eine ausreichende Mindestdurchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, werden zudem zum einen ein Teil der vorhandenen Bäume zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt und darüber hinaus werden Neupflanzungen von Bäumen durch textliche Festsetzungen gesichert und Mindeststandards der zu pflanzenden Bäume definiert:

„Die Stellplatzanlage ist durch die Pflanzung von 12 Bäumen zu gliedern. Weitere 14 Bäume sind im Stadtgebiet (Gemarkung Kaltenkirchen, Flur 16 Flurstück 4/36) zu pflanzen. Es sind hochstämmige, standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu verwenden.“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.1)

„Baumpflanzgruben sind mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer offenen Fläche oder einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag von mindestens 6 m² herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Andere Bauweisen gem. der Empfehlungen für Baumpflanzungen (FLL, 2015, Teil 1 und 2) sind ausnahmsweise zulässig. Standorte für Leuchten, Trafostationen, etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.2)

„Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsanbindung festgesetzten Pflanzungen/ Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen standortgerechter und hochstämmiger Laubbäume mit mind. 18 cm Stammumfang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.“ (vgl. textliche Festsetzung NR. 6.3)

Um eine weitergehende Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten und die Rückhaltung von Niederschlagswasser zu begünstigen, wird zudem eine Mindestbegrünung der Dachflächen festgesetzt:

„Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 15 Grad sind auf mindestens 40 % der Dachfläche vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen. Dabei ist die Dachfläche mit einem mindestens 10 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Die Breite von Teilflächen darf 2,00 m nicht unterschreiten, technische Aufbauten (Kälteaggregate, PV-Elemente) sind außerhalb der begrüneten Fläche anzuordnen.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 6.4)

Gründächer haben eine Reihe von positiven Effekten. So tragen sie zunächst dazu bei anfallendes Niederschlagswasser zurückzuhalten und entlasten auf diese Weise das öffentliche Kanalnetz und helfen die Folgen von Starkregenereignissen abzumildern. Darüber hinaus wird durch das Rückhalten von Regenwasser und die damit verbundene Verdunstung sowohl das Lokalklima als auch das Klima des darunter liegenden Gebäudes durch Verdunstungskühlung positiv beeinflusst. Zusätzlich bieten Gründächer einen möglichen Lebensraum für Vögel und Insekten und tragen so dazu bei den Artenschutz und die Artenvielfalt zu stärken. Die Verbindung von Gründächern mit Photovoltaikanlagen kann zudem zu einer Effizienzsteigerung der Solaranlagen führen.

Um die im Plangebiet und der direkten Umgebung lebenden Tiere vor Beeinträchtigungen durch Beleuchtung zu schützen und einen allgemeinen Beitrag zum Insektenschutz zu leisten, ist die gesamte Außenbeleuchtung im Plangebiet insektenfreundlich herzustellen. Hierzu wird eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen. Ein positiver Nebeneffekt hierbei ist zudem, dass auch die umliegende Wohnnutzung von einer übermäßigen Lichtverschmutzung geschützt wird.

„Für Außenleuchten sind ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (< 3.000 Kelvin) zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten, die Beleuchtung des angrenzenden Knicks ist zu vermeiden.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 6.5)

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden im Rahmen der Umweltprüfung die durch die Planrealisierung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft untersucht, die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im zugehörigen Umweltbericht zusammengefasst. Für die erfolgenden Eingriffe ist eine entsprechende Kompensation zu ermitteln und entsprechend Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Hierfür wurden plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet und werden entsprechend festgesetzt:

„Für die naturschutzrechtlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden des Bebauungsplanes ist planextern auf 2.160 m² Ausgleich zu leisten. Es werden Ausgleichsmaßnahmen auf dem folgenden Ökokonto zugeordnet: Gemeinde Kattendorf Flur 3 Flurstücke 108, 109, 46, 86/47 AZ 670022.8540.20-0004“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 6.6)

„Für die naturschutzrechtlichen Eingriffe in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/ Knick des Bebauungsplanes ist planextern eine Knickneuanlage von 56 m herzustellen. Es werden Ausgleichsmaßnahmen auf dem folgenden Ökokonto zugeordnet: Gemeinde Lentföhrden Flur 22 Flurstück 154/32 AZ 670027.8540.1405.21-0001.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 6.7)

5.7 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes

Den Schutzgütern Boden und Wasser kommt eine bedeutende Rolle im Naturkreislauf zu. Durch den hier vorliegenden Bebauungsplan wird eine weitere Versiegelung des Bodens im Plangebiet

ermöglicht. Daher sollen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB weitere Eingriffe in die Schutzgüter möglichst geringgehalten werden. Eine Versickerung ist daher vorrangig durchzuführen, unter dem Vorbehalt der Prüfung und Genehmigung nach den Vorschriften der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kaltenkirchen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beantragung geltenden Fassung.

Zur Unterstützung der Biodiversität, der Bewältigung von Starkregenereignissen sowie der lokalen Klimaanpassung und der bereits beschriebenen Funktionen des natürlichen Wasserkreislaufs sind Stellplätze und Feuerwehrezufahrten sowie -aufstellflächen unter Berücksichtigung eines Versickerungswertes von mindestens 50% herzustellen. Im Bebauungsplan werden zum Schutz des Bodens und des Grundwassers folgende Festsetzungen getroffen:

„Die Durchlässigkeit des Bodens ist in unbebauten Bereichen nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.“ (Text (Teil B) Nr. 4.1)

„Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.“ (Text (Teil B) Nr. 4.2)

„Auf den Baugrundstücken sind offene Stellplätze, deren Zufahrten sowie Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, z.B. als wassergebundene Decke, als Pflaster mit hohem Fugenanteil, als Rasengittersteine oder dergleichen herzustellen. Eine Pflasterdecke aus offenerporigen Pflastersteinen oder mit Splitt verfüllte Sickerfugen sind nicht zulässig. Ein maximaler Abflussbeiwert der Beläge von 0,5 (max. 50% des Niederschlagswassers fließen ab) ist hierbei einzuhalten.“ (Text (Teil B) Nr. 4.3)

Zur Entlastung der öffentlichen Abwasseranlagen sowie zur Förderung der Durchwässerung des Bodens als Maßnahme der Klimaanpassung und des Umweltschutzes soll zukünftig das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen und Dachflächen nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück versickert werden. In Abstimmung mit den zuständigen Fachdienststellen ist in Ausnahmefällen auch ein Einleiten des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in den öffentlichen Regenwasserkanal möglich. Hierzu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

„Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nicht möglich sein, kann eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in die öffentlichen Abwasseranlagen nach Maßgabe der zuständigen Stelle zugelassen werden.“ (Text (Teil B) Nr. 4.4)

Bei einer möglichen Versickerung des Niederschlagswassers sind wasserrechtliche Vorschriften einzuhalten. Hierbei ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg für das Einleiten von Niederschlagswasser ins Grundwasser erforderlich.

5.8 Technischer Umweltschutz (Lärm, Altlasten)

5.8.1 Lärmimmissionen

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissions-trächtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen.

Die vorgegebene und geplante städtebauliche Struktur erlaubt allerdings keine Planung, die den Grundsätzen des § 50 BImSchG – Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen – vollumfänglich gerecht wird. § 50 BImSchG stellt jedoch einen Abwägungsgrundsatz dar, der in der Abwägung zurückgestellt werden kann, wenn andere städtebauliche Gründe überwiegen. Der Rahmen der planerischen Gestaltungsfreiheit ist lediglich dann überschritten, wenn eine Gesundheitsgefährdung der Bevölkerung zu befürchten ist.

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt, deren Gegenstand die Untersuchung der Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen innerhalb des Plangebietes und in dessen Nachbarschaft war. Hierbei wurden neben den Auswirkungen der mit Planung eines Nahversorgers verbundenen zusätzlichen Verkehre aufgrund der zu verlegenden Straße „Am Krankenhaus“ auch die durch den Betrieb des Einzelhandels, Stellplätze, Lieferverkehre und Ladezone entstehenden Gewerbelärmimmissionen untersucht.

Rechtliche Grundlagen

Zugunsten der betroffenen Anwohnerinnen und Anwohner wurden Ausbau und Verlegung der Straße „Am Krankenhaus“ nach Osten wie der Neubau einer Straße im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) berechnet und beurteilt. Die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen erfolgt anhand der mit der 2. Änderung der 16. BImSchV eingeführten Rechtsvorschrift RLS-19. Hinsichtlich des Verkehrslärms werden die Auswirkungen der Verkehrszunahme und der verlegten Straße auf die Lärmimmissionen an benachbarten Wohngebäuden durch einen Vergleich des Prognose-Nullfalls und des Prognose-Planfalls ermittelt. Während der Nullfall die zukünftige Lärmsituation ohne Umsetzung des Bebauungsplans beschreibt, handelt es sich beim Planfall um die zukünftige Lärmsituation bei Planrealisierung. Hinsichtlich möglicher Maßnahmen zur Minderung von Geräuschimmissionen sind die Vorgaben der TA Lärm, Nr. 7.4 maßgeblich. Die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet werden zudem als Fassadenpegel am geplanten Gebäude ermittelt, wobei für die Beurteilung dieser die Grenz- und Orientierungswerte für Kerngebiete angewandt werden.

Die Gewerbelärmimmissionen sind zusätzlich gemäß TA Lärm zu ermitteln und zu beurteilen. Aufgrund der auf den Tageszeitraum beschränkten Betriebsvorgänge und des Abstandes zu benachbarten Wohngebäuden von mindestens 25 Metern kann eine Überschreitung der zulässigen Maximalpegel sicher ausgeschlossen werden. Auf eine detaillierte Berechnung und Darstellung der Maximalpegel wird daher verzichtet. Die betrachteten Immissionsrichtwerte tags beziehen sich auf den gesamten Beurteilungszeitraum von 6 bis 22 Uhr. Eine Nachtnutzung ist nicht vorgesehen. Die gesamten Immissionsrichtwerte beziehen sich schließlich auf die Gesamtbelastung aller gemäß TA Lärm zu beurteilenden Anlagen, wobei diese sich aus der energetischen Pegeladdition der Vorbelastung und Zusatzbelastung ergibt. Für die Beurteilung der benachbarten Wohnbebauung liegt jedoch eine relevante Vorbelastung nicht vor.

Der maßgebliche Immissionsort gemäß TA Lärm befindet sich im Abstand von 0,5 m vor den Fenstern der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume. Für den Außenwohnbereich sind keine Immissionsorte vorgesehen. In rechtlicher Hinsicht ist somit allein die TA Lärm maßgebend.

Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen

Das Gelände im Plangebiet ist weitgehend eben. Hinsichtlich der Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebietes sind im Südwesten ein allgemeines Wohngebiet, im Nordwesten, Norden und Osten ein reines Wohngebiet sowie im Süden Personal- und Dienstwohnungen mit der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes vorzufinden. Abschirmungen und Reflexionen der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes sowie der benachbarten Bestandsbebauung werden in den Berechnungen berücksichtigt.

Der durch Verkehrslärm verursachte Beurteilungspegel im Plangebiet und in dessen Nachbarschaft wurde gem. der 16. BImSchV und der Rechenvorschrift RLS-19 berechnet. Dabei wird von den vorliegenden Verkehrszahlen für den Prognose-Nullfall und -Planfall ausgegangen. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der „Alvesloher Straße“ liegt bei 50 km/h, auf der Straße „Am Krankenhaus“ bei 30 km/h. Diese Beschränkung ist aus lärmtechnischen Gründen auch nach dem Ausbau der Straße erforderlich. Als Fahrbahnoberfläche wird ein nicht geriffelter Gussasphalt gemäß der Tabelle 4a der RLS-19 angesetzt.

Für die Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen werden der Parkplatz, Kunden- und Lieferverkehre sowie die Ladezone des geplanten Verbrauchermarktes berücksichtigt. Hierbei wird von einer Öffnungszeit des Verbrauchermarktes von 7 bis 20 Uhr ausgegangen. Weitere Gewerbelärmimmissionen können durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung wie Heizungsanlagen, Wärmepumpen, Klimageräte oder Lüftungsanlagen verursacht werden. Diese können auch den Nachtzeitraum betreffen, wobei jedoch mögliche Lärminderungsmaßnahmen für diese Anlagen im Bauantragsverfahren zu regeln sind. Wegen der besonderen Störwirkung technischer Geräte wird empfohlen, die Lärmimmissionen an benachbarten Wohngebäuden in der Nacht auf maximal 30 dB(A) zu beschränken, was durch die Auswahl entsprechender Geräte sowie lärmtechnisch günstige Aufstellorte erreicht werden kann. Die Berechnung der durch die Stellplätze auf dem Parkplatz verursachten Lärmimmissionen werden mithilfe des Rechenverfahrens der Parkplatzlärmstudie anhand der Parkplatzart „Discounter“ ermittelt. Die Bewegungshäufigkeiten werden entsprechend der Verkehrstechnischen Untersuchung festgelegt und liegen je Stellplatz und Stunde am Tag zwischen 7.00 und 20.00 Uhr bei $N=2,6$. Zusätzlich wird von 6.30 bis 7.00 und von 20.00 bis 20.30 Uhr eine Bewegungshäufigkeit von 0,5 berücksichtigt. Für die Nacht ist keine Parkplatznutzung vorgesehen. Zudem wird von 71 Stellplätzen und einer asphaltierten Fahrgasse ausgegangen. Daraus ergeben sich schließlich folgende Zuschläge: Zuschlag für die Parkplatzart (K_{PA}) von 3 dB(A), für die Impulshaltigkeit (K_I) von 4 dB(A). Da die Berechnungen nach dem getrennten Verfahren erfolgten, beträgt der Zuschlag für den Durchfahr-/ Parksuchverkehr (K_D) 0 dB(A). Ein Zuschlag für die Fahrbahnoberfläche (K_{Stm}) muss bei asphaltierten Fahrgassen nicht miteinbezogen werden. Weiterhin werden Lieferverkehre und Verladetätigkeiten zwischen 6.00 und 20.00 Uhr berücksichtigt. Die Ladezone soll im Südwesten des Plangebietes angeordnet und eingehaust werden (hierzu wird eine Regelung im städtebaulichen Vertrag getroffen). Die Zahl der Lkw und Transporter wird ebenfalls aus der Verkehrstechnischen Untersuchung entnommen. Hierbei wird nach verschiedenen Lkw- und Kleintransporttypen als Emissionsquellen unterschieden, wobei unterschiedliche Frequentierungen und

Schalleistungspegel entsprechend herangezogen werden. Zusätzlich werden Ladetätigkeiten betrachtet, wobei ausgehend von dem erwarteten wöchentlichen Warenumsatz von 40 Paletten und 40 Rollcontainern pro Woche für die Überprüfung von 20 Paletten und 20 Rollcontainern und somit von einem Tag mit hohem Lieferaufkommen ausgegangen wird.

Ergebnis

Auf Grundlage der Rechts-, Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen wurden schließlich Lärmkarten erstellt, die die Lärmimmissionen im Plangebiet und in der Nachbarschaft darstellen. Diese beinhalten Fassadenpegel an den Baukörpern sowie die flächige Darstellung der Immissionen.

Hinsichtlich des Verkehrslärms im Plangebiet wurden an der Nordwestfassade des geplanten Verbrauchermarktes Beurteilungspegel tags von bis zu 67 dB(A) ermittelt. Ausgehend von der Beurteilung als Kerngebiet werden daher sowohl der schalltechnische Orientierungswert gemäß DIN 18005 von 65 dB(A) tags als auch der Immissionsgrenzwert gemäß der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags um 2 bis 3 dB(A) überschritten. An den übrigen Fassaden im Plangebiet werden die Grenz- und Orientierungswerte eingehalten. Daher sind an der Nordwestfassade Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm im Plangebiet erforderlich. Ausgehend von den Ergebnissen der lärmtechnischen Untersuchung zu den Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplante Bebauung, wird eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen:

„Gewerbliche Aufenthaltsräume, insbesondere Pausen- und Ruheräume, sind durch geeignete Grundrissgestaltung an lärmabgewandter oder seitlich zur Alvesloher Straße orientierten Gebäudeseite anzuordnen. Für gewerbliche Aufenthaltsräume an der mit (A) gekennzeichneten Fassade muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen geschaffen werden. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu beachten.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.1)

„Von der Festsetzung Nr. 5.1 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.2)

An der Bebauung östlich der Straße „Am Krankenhaus“ werden aufgrund der Verkehrszunahme sowie der näher heranrückenden Straßenachse Pegelzunahmen prognostiziert. Die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV werden dennoch weiterhin eingehalten. An der Bebauung im Bereich „Alvesloher Straße“ einschließlich des Knotenpunktes mit der Straße „Am Krankenhaus“ werden die Immissionsgrenzwerte von 59/ 49 dB(A) tags/ nachts teilweise überschritten. Allerdings betragen die Pegelsteigerungen an den Immissionsorten mit Grenzwertüberschreitungen maximal 1,2 dB(A) und liegen somit deutlich unterhalb der Schwelle von 3 dB(A), ab welcher Maßnahmen zur Minderung des Verkehrsaufkommens auf öffentlichen Straßen zu prüfen sind. Daher sind solche Maßnahmen nicht erforderlich. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit für die Straße „Am Krankenhaus“ wie im Bestand auf 30 km/h beschränkt bleibt. Die Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nachbarschaft betragen zudem durch den Ausbau und die Verlegung der Straße „Am Krankenhaus“ maximal 56/ 43 dB(A) tags/nachts. Gemäß der 16. BImSchV werden die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte ausnahmslos eingehalten, so dass die Straßenbaumaßnahmen keinen Anspruch auf Maßnahmen der Lärmvorsorge begründen.

Somit sind die Immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß der TA Lärm erfüllt, weshalb keine weiteren Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm zu treffen sind.

Die Berechnungen gemäß Parkplatzlärmstudie führen in der Regel zu Ergebnissen auf der sicheren Seite. Auch die zunehmende Anzahl von Elektroautos führt – insbesondere bei den niedrigen Fahrgeschwindigkeiten im Parkplatzbereich – zu geringeren Lärmemissionen. Die Anzahl der Lieferfahrzeuge wurde mit 5 LKW und 5 Lieferwagen pro Tag konservativ angenommen. Somit ist insgesamt betrachtet eher von geringeren Lärmimmissionen auszugehen.

Der geplante Neubau des Verbrauchermarktes genügt den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß der TA Lärm. Eine ergänzende Einhausung der Lieferzone wird hierbei im städtebaulichen Vertrag gesichert. Ausbau und Verlegung der Straße lösen dabei keine Ansprüche auf Maßnahmen der Lärmvorsorge gemäß der 16. BImSchV aus. Die Verkehrslärmimmissionen auf die Umgebung des Plangebietes bleiben zudem unterhalb der maßgeblichen Grenz- und Orientierungswerte, sodass keine weiteren Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich sind.

5.8.2 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht von einer Belastung des Plangebietes mit Altlasten auszugehen. Zufallsfunde von Altlasten können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eventuell vorkommende Belastungen mit Altlasten sind auf Ebene der Baugenehmigung auszuräumen.

Im Zuge einer luftbildtechnischen Überprüfung der Flurstücke 19/4 und 19/5 auf Kampfmittelbelastung wurden alliierte Kriegsluftbilder und ggf. zusätzliche historische Daten (Gemeinderecherchen, Fachliteratur, Schadenskarten u.a.) visuell ausgewertet. Auf keinem der Flurstücke konnten Zerstörungen durch Abwurfmunition, militärische Nutzung oder Munitionsfunde festgestellt werden. Es handelt es sich bei den untersuchten Flächen demnach um keine Kampfmittelverdachtsflächen. Für die durchzuführenden Arbeiten besteht aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf.

Hinweis:

Zufallsfunde von Munition sind nie gänzlich auszuschließen. Zum Ende des Zweiten Weltkrieges zogen sich Wehrmachtseinheiten nach Schleswig-Holstein zurück und hinterließen dort aufgrund der bevorstehenden Kriegsgefangenschaft Waffen, Munition und Ausrüstung. Es wurde ebenfalls Munition in Kampfhandlungen verschossen, versprengt oder auf andere Art entsorgt.

5.9 Ver- und Entsorgung

5.9.1 Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet soll an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt, des Kreises bzw. der zuständigen Ver- und Entsorger (Wasser, Energie, Telekommunikation usw.) angeschlossen werden und muss im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung und Umsetzung der Bauvorhaben mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Gemäß Abstimmung mit der freiwilligen Feuerwehr Kaltenkirchen sind im Umfeld des Plangebietes mehrere Hydranten zur Löschwasserversorgung vorhanden. Unter anderem im Bereich der Straße

am Krankenhaus Nr. 16 befindet sich ein Hydrant (DN 100 = 60 m³/h), im Auffahrtsbereich der ehemaligen Rettungswache (DN 300 = 120m³/h) sowie an der Alvesloher Straße im Einfahrtsbereich zum Zeisigring (DN 300 = 120 m³/h). Es handelt sich um eine Ringleitung. Demnach sind 300 m³ Löschwasser pro Stunde in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vorhanden und eine ausreichende Löschwasserversorgung somit sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung soll in den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Fahrbahnbereich der Alvesloher Straße, erfolgen. Hier befindet sich laut Angaben der zuständigen Stelle eine ausreichend dimensionierte Schmutzwasserkanalisation zur Einleitung des Schmutzwassers.

5.9.2 Oberflächenentwässerung

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde ein Konzept zur Oberflächenentwässerung des Plangebietes erstellt, Hierzu wurde auf die Ergebnisse von durchgeführten Bohrungen innerhalb des Geltungsbereiches, zur Untersuchung des Bodens, zurückgegriffen. Hierbei wurden Sande in unterschiedlichen Zusammensetzungen gefunden, Grundwasser wurde nicht angetroffen, es ist davon auszugehen, dass Grund- oder Schichtenwasser höher als 1,5 m unter der Geländeoberfläche ansteht. Aufgrund der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung ist der Boden im Geltungsbereich für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Bei der Bemessung von Versickerungsanlagen wird ein vorläufiger Bemessungswasserstand von 4,5 m unter Gelände in Ansatz gebracht.

Die Entwässerung im betroffenen Gebiet Kaltenkirchens erfolgt im Trennsystem. Im Bereich der Straße „Am Krankenhaus“ befinden sich ein Schmutzwasserkanal DN 200 sowie ein Regenwasserkanal DN 300. Über die Ableitung des Niederschlagswassers von den bestehenden Gebäuden und den vorhandenen befestigten Flächen liegen keine Unterlagen oder nähere Informationen vor. Da die Bestandsbebauung zukünftig nicht erhalten wird, ist die Entwässerung dieser für die Betrachtung der Wasserhaushaltsbilanz zunächst nicht von Relevanz.

Das Konzept zur Entwässerung des Plangebietes sieht vor, dass das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Neubebauung dezentral über neu herzustellende Versickerungsanlagen auf dem Grundstück abgeleitet werden soll. Das auf den befestigten Flächen (Hof-, Parkplatzflächen und öffentliche Verkehrsflächen) anfallende Niederschlagswasser soll über den Regenwasserkanal in der Straße „Am Krankenhaus“ abgeführt werden. Dafür ist der Regenwasserkanal im Bestand bis an die Einmündung der „Alvesloher Straße“ zu verlängern. Das auf den Dachflächen der Einkaufswagen-Einhausungen anfallende Niederschlagswasser wird in die direkt angrenzenden Grünflächen geleitet und dort schadlos über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht.

Bei der geplanten Neubebauung wird eine Begrünung der Dachflächen vorgesehen, die zum aktuellen Planungsstand mit rund 40 % der Dachflächen berücksichtigt wird. Auf diese Weise kann der Anteil der verdunstungswirksamen Flächen erhöht und der Spitzenabfluss reduziert werden.

Beim Neu- oder Umbau von befestigten Flächen sind offenporige Materialien (bspw. Pflaster mit Sickerfugen) zu verwenden, um die Versickerungsraten zu erhöhen und den oberflächigen Abfluss von Wasser zu reduzieren. (Siehe Kapitel 5.7)

Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Wasserhaushaltsbilanz sind gem. Erlass des Landes Schleswig-Holstein (A-RW-1 Nachweis) zu überprüfen. Bei der Überprüfung des Planbereiches werden die Einzugsflächen und Abflussbeiwerte der vorhandenen und geplanten Flächen zu-

sammengefasst in Ansatz gebracht. Für das potenzielle naturnahe Einzugsgebiet der Referenzfläche für die Region Segeberg West (G-7) wird für den Wasserhaushalt von folgenden Werten ausgegangen: Abfluss: 1,0%, Versickerung: 36,1%, Verdunstung 62,9%. Diese Anteile stellen durchschnittliche Werte bei der großräumigen Betrachtung der Wasserhaushaltsbilanz für die zugrunde zu legende Region dar. Bei kleineren Flächen sind Abweichungen von diesen Werten aufgrund örtlicher Gegebenheiten möglich und bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen.

Für die Überprüfung des Planbereichs werden die Einzugsflächen und Abflussbeiwerte der vorhandenen und geplanten Flächen zusammengefasst in Ansatz gebracht. Die Größe der Flächen wird anhand der Planung für den geplanten Neubau des Gebäudes und der Außenanlagen ermittelt. Flächen, die nicht verändert werden, wie z.B. die Straßenfläche der Alvesloher Straße, werden für den Nachweis nicht berücksichtigt. Die Begrenzung der Einzugsflächen weicht somit von der Grenze des Plangeltungsbereiches ab (die maßgeblichen Flächen können den Anlagen 2 und 3 der Entwässerungsplanung entnommen werden).

Mit der vorgesehenen Planung für die Flächen ergeben sich für das Einzugsgebiet folgende gerundete Werte: Abfluss: 32,3 %, Versickerung: 34,8 %, Verdunstung: 33,0 %. In der Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz werden nur die zulässigen Grenzwerte für die Versickerung eingehalten. Die Werte für Abfluss und Verdunstung werden nicht eingehalten. Damit ist von einer deutlichen Schädigung des Wasserhaushaltes auszugehen.

Die Abweichung zu den Werten der Referenzfläche ergeben sich durch die geplante Bebauung auf dem Grundstück. Durch den geplanten Neubau wird der Abfluss von Niederschlagswasser über die Regenwasser-Kanalisation erhöht. Vor dem Hintergrund, dass die Flächen im Bestand bereits in Teilen bebaut und mit einer Fläche von rd. 1.150 m² versiegelt sind, können die geplanten Veränderungen in Bezug auf den Bestand relativiert werden. In der Gesamtbetrachtung können die Abweichungen zunächst akzeptiert werden.

5.9.3 Abfallbeseitigung

Die Anfahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wird über die festgesetzte Zufahrt im Osten, an der Straße „Am Krankenhaus“, sichergestellt. Die für Müllfahrzeuge erforderlichen Bewegungsflächen sind analog den Rangierflächen der Lkw-Anlieferung vorhanden.

6 Örtliche Bauvorschriften

Um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch die Realisierung des geplanten Einzelhandels zu vermeiden, werden im Bebauungsplan ergänzende örtliche Bauvorschriften zur Ausgestaltung der bei Einzelhandelsbetrieben gängigen Werbeanlagen getroffen. Hierdurch werden zudem negative Auswirkungen auf die Wohnnutzung um Umfeld des Plangebietes vermieden. Örtliche Bauvorschriften können auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein getroffen werden.

Werbeanlagen

„Werbeanlagen an Gebäuden sind ausschließlich unterhalb der Traufkante zulässig.“ (Vgl. örtliche Bauvorschrift 1.1)

„Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem, blinkendem, farbwechselndem und/ oder bewegtem Licht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig.“ (Vgl. örtliche Bauvorschrift 1.2)

„Das Errichten von Werbeanlagen zum Zweck von Fremdwerbung ist unzulässig.“ (Vgl. örtliche Bauvorschrift 1.3)

7 Hinweise

Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Auswirkungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Wurzel-/ Baumschutz

An den festgesetzten Bäumen erforderliche Schnittmaßnahmen in der Baumkrone, Wurzelbehandlungen sowie die Behandlung von Schäden am Stamm dürfen ausschließlich durch einen qualifizierten Baumpfleger durchgeführt werden.

Bei Baumaßnahmen zur Herstellung von Verkehrsflächen, Straßen und Wegen ist knickparallel eine wurzelerhaltende Bauweise (Wurzelschutzbrücke oder alternative Bauweisen gem. baumgutachterlicher Beurteilung) einzuhalten. Schachtungsarbeiten sind durch saugende Verfahren oder ggf. in Handarbeit vorzunehmen. In Bereichen von Wurzelkappungen sind Wurzelrückschnitte fachgerecht vorzunehmen und Wurzelvorhänge herzustellen. Die Aufgrabungen sind baumpflegerisch zu begleiten (Mindestqualifikation: Fachagrarwirt für Baumpflege).

Für die Überwachung der Baumschutzmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung durchzuführen.

Artenschutz

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u. 3 BNatSchG). Für die Fällung

von Bäumen wird auf Grund des Fledermausschutzes die Schonfrist bis zum 01. Dezember verlängert, soweit nicht eine Untersuchung durch einen entsprechend qualifizierten Biologen die Abwesenheit von Fledermäusen bestätigt.

Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 84 ersetzt für seinen Geltungsbereich die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 18 sowie die 9. Änderung des Bebauungsplan Nr. 18.

Einsicht in DIN-Normen

Die auf die in den Bebauungsplanunterlagen verwiesenen DIN-Vorschriften sind bei der Stadtverwaltung Kaltenkirchen, Holstenstraße 14, 24568 Kaltenkirchen, während der Sprechstunden einsehbar.

8 Änderung bestehender Bebauungspläne

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 84 „Am Krankenhaus“ liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 „Lindrehm – Teil Süd“ vom Dezember 1983 und die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 vom Juni 1996 vor. Der Bebauungsplan Nr. 18 wurde bereits mehrfach geändert. Mit dem geplanten Nahversorger soll ein Sonstiges Sondergebiet entstehen, folglich soll mit der Neuaufstellung nur der Bereich zwischen Alvesloher Straße und der Straße „Am Krankenhaus“ überplant werden. Der Bebauungsplan ersetzt die Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 18 sowie die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 in den angesprochenen Bereichen.

9 Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet ist 9.655,2 m² groß. Die einzelnen Flächen teilen sich wie folgt auf:

Sonstiges Sondergebiet	=	6.247,7 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	=	2.769,5 m ²
Öffentliche Grünfläche	=	638,0 m ²
<hr/>		
Geltungsbereich gesamt:	=	9.655,2 m²

9.2 Maßnahmen zur Verwirklichung und Kosten

9.2.1 Bodenordnerische Maßnahmen

Im Zuge der Planrealisierung wird die Straße Am Krankenhaus erweitert. Hierzu sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

9.2.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung der Planung übernimmt der Vorhabenträger die Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

B-Plan Nr. 84 “Am Krankenhaus“

Stadt Kaltenkirchen

Umweltbericht



Landschaftsplanung **JACOB | FICHTNER**

Landschaftsarchitekten bdlA

Ochsenzoller Str. 142 a

22848 Norderstedt

Tel.: 040 / 521975-0

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Angelika Jacob

Dipl.-Ing. Axel Fichtner

Stand: 23.05.2023

10 Einleitung

Für den Bebauungsplan 84 „Am Krankenhaus“ wird entsprechend § 2 a Absatz 1 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

Im Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, welche Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind (Umweltprüfung). Als Untersuchungsraum für die Umweltprüfung ist das Plangebiet mit seinen angrenzenden Strukturen anzusehen, da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden können. Zu betrachten sind gemäß Anlage 1 zum BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt werden.

10.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Durch die Verlagerung der Rettungswache aus dem Plangebiet an der Alvesloher Straße/ Am Krankenhaus an einen neuen Standort im Westen Kaltenkirchens besteht die Möglichkeit einer Umnutzung der Fläche. Ziel des Bebauungsplans ist es, durch die Ansiedlung eines Nahversorgers eine möglichst flächendeckende Nahversorgung in Kaltenkirchen zu ermöglichen. Hierbei steht insbesondere die fußläufige Versorgung der südlichen und südwestlichen Wohngebiete Kaltenkirchens im Fokus.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel“ festgesetzt.

10.2 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über den Standort sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der südwestlichen Ortslage Kaltenkirchens und wird allseits von Wohngebieten umgeben.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück der ehemaligen Rettungswache, Teilflächen der nördlich angrenzenden Alvesloher Straße, die abzweigende Straße Am Krankenhaus sowie Teile des angrenzenden Grünzugs. Das Gelände der Rettungswache wird von einer eingeschossigen Bebauung, Zufahrten, Stellplatzanlagen und Garagen sowie Grünflächen mit Baumbestand eingenommen.

Auf der Sondergebietsfläche wird unter Einhaltung der Mindestabstände der Landesbauordnung zu den Grundstücksgrenzen eine großflächige überbaubare Fläche mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt, die für den nutzungsspezifisch hohen Bedarf an Stellplatzanlagen auf bis zu 0,95 überschritten werden darf.

Die zulässigen Gebäudehöhen, bezogen auf m üNN, ermöglichen reale Gebäudehöhen von 8,5 m mit Überschreitungsmöglichkeiten für technische Aufbauten.

Die Erschließung der Sondergebietsfläche erfolgt von Osten über die entlang des randlichen Knicks verlegte und erweiterte Straße Am Krankenhaus, wohingegen eine Zufahrt von der Alvesloher Straße ausgeschlossen wird.

Der randliche Knick mit wertvollem Eichenbestand wird als öffentliche Grünfläche und zum Erhalt festgesetzt.

10.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Das knapp 1,0 ha große Plangebiet wird – abgesehen von den Verkehrsflächen – bisher baulich für die Rettungswache und als Grünzug zwischen der Alvesloher Straße und dem Brookweg im Süden genutzt.

Für das Sondergebiet werden ca. 0,62 ha beansprucht, auf die öffentlichen Verkehrsflächen entfallen zukünftig ca. 0,28 ha. Es werden innerstädtische überwiegend vorgegenutzte Flächen in Anspruch genommen. Zusätzliche Flächenbedarfe entstehen für planexterne Ausgleichsmaßnahmen.

10.4 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	...und deren Berücksichtigung
Mensch	<p><u>§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG</u> Zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen sind vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.</p> <p><u>§ 50 BImSchG</u> räumliche Trennung von Bereichen mit emissionsträchtigen Nutzungen und Bereichen mit immissionsempfindlichen Nutzungen</p>	<p>Sicherstellung der fußläufigen Verbindung vom Brookweg</p> <p>Überprüfung der Lärmauswirkungen auf die benachbarten Wohngebiete Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen</p>
Fläche	<p><u>§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB</u> Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen.</p>	<p>Nutzung von innerstädtischen weitgehend baulich vorgegenutzten Flächen</p>
Boden	<p><u>§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG</u> Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere (...) Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit ihre Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen (...).</p> <p><u>§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB</u> Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen.</p> <p><u>§ 1 BBodSchG</u></p>	<p>Inanspruchnahme vorgegenutzter Bereiche</p> <p>Inanspruchnahme vorgegenutzter Bereiche</p>

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	...und deren Berücksichtigung
	nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen, Abwehr schädlicher Bodenveränderungen	wasserdurchlässige Bauweisen auf Stellplätzen
Wasser	<p><u>§ 1 WHG</u> Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen sollten unterbleiben.</p> <p><u>§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG</u> Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; ... für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (...).</p>	<p>Schutz der Vorflut durch Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers</p> <p>Schutz der Vorflut durch Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers</p>
Klima	<p><u>§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG</u> Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu (...).</p> <p><u>§ 1 Abs. 5 BauGB</u> Bauleitpläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.</p>	<p>Erhaltung des Knicks mit umfangreichem Großbaumbestand Anpflanzung von Bäumen Begrünung von Dachflächen</p> <p>Erhaltung des Knicks mit umfangreichem Großbaumbestand Anpflanzung von Bäumen Begrünung von Dachflächen</p>
Luft	siehe Schutzgut Mensch	
Tiere und Pflanzen	<p><u>§1 Abs. 2 Nr. 1 BauGB</u> Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen (...).</p> <p><u>§ 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG</u></p>	Erhaltung und nachhaltige Sicherung des randlichen Knickbestandes artenschutzrechtliche Prüfung

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	...und deren Berücksichtigung
	<p>Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere (...) wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.</p> <p><u>§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB</u> Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.</p>	<p>Erhaltung und nachhaltige Sicherung des randlichen Knickbestandes artenschutzrechtliche Prüfung</p> <p>Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und zum Ausgleich und Ersatz von unvermeidbaren Beeinträchtigungen artenschutzrechtliche Prüfung</p>
Landschaft und Ortsbild	<p><u>§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG</u> Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass (...) die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</p> <p><u>§ 1 Abs. 6 BNatSchG</u> Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.</p>	<p>Sicherung des randlichen Knicks Durchgrünung des Sondergebietes durch Baumpflanzungen</p> <p>Sicherung der fußläufigen Verbindung vom Brookweg</p>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<p><u>§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB</u> Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die haltenswerten Ortsteile, Straßen, Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes</p>	<p>ohne Relevanz</p>

10.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Als Grundlage für die Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren liegen folgende umweltrelevante Untersuchungen und umweltrelevante Stellungnahmen vor:

Untersuchungen

- Einzelhandelsgutachten – Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens (September 2020)
- Verkehrstechnische Untersuchung (September 2022)
- Lärmtechnische Untersuchung (April 2023)

- Bodengutachten (August 2022)
- Überprüfung Kampfmittelbelastung (September 2021 & März 2022)
- Entwässerungsplanung: Überprüfung der Wasserhaushaltsbilanz (Mai 2023)
- Grünordnerischer Fachbeitrag einschl. artenschutzrechtlicher Prüfung (März 2023)

Umweltrelevante Stellungnahmen

aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB

- Obere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 09.12.2022) mit Hinweisen zum Schutzgut Kulturgüter
- Schleswig-Holstein Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Technischer Umweltschutz (Schreiben vom 12.12.2022) mit Hinweisen zum Schutzgut Mensch
- Gemeinde Langeln (Schreiben vom 16.12.2022) mit Hinweisen zum Schutzgut Wasser
- Gemeinde Oersdorf (Schreiben vom 21.12.2022) mit Hinweisen zum Schutzgut Mensch
- Schleswig-Holstein - Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung - Referat IV 52 - Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht (Schreiben vom 03.01.2023 und 04.01.2023) mit Hinweisen zum Umweltbericht allgemein
- Kreis Segeberg (Schreiben vom 11.01.2023) mit Hinweisen zum Schutzgut Wasser

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

11 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen

11.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

11.1.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Wohn- und Erholungsfunktion

Angesichts der bisherigen Nutzung als Rettungswache bestehen (bzw. bestanden bis zur Verlagerung) im Plangebiet selbst keine schutzbedürftigen Nutzungen, d.h. Flächen mit Wohnfunktion.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich südlich und südwestlich mit dortigen allgemeinen Wohngebieten und nordwestlich, nördlich und östlich mit angrenzenden reinen Wohngebieten umfangreiche schutzbedürftige Nutzungen.

Für die Erholungsfunktion im weitesten Sinne hat der Grünzug im östlichen Teil des Plangebietes Bedeutung: Innerhalb des Grünraumsystems der Stadt Kaltenkirchen verbindet der Grünzug den Niederungsbereich der Krückau in Nord-Süd-Richtung mit dem Erholungspark.

Vorbelastungen bestehen für das Schutzgut Mensch durch den Verkehrslärm entlang der Alvesloher Straße.

11.1.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Hinblick auf die angrenzenden Gebiete mit **Wohnfunktionen** ergeben sich Auswirkungen durch Lärm (Verkehrslärm und Gewerbelärm). Eine Zunahme des Verkehrslärms resultiert aus den zu-

sätzlichen Zielverkehren zum Verbrauchermarkt auf der Alvesloher Straße und der Straße Am Krankenhaus. Gewerbelärmimmissionen werden durch die Nutzung des Parkplatzes, die Kunden- und Lieferverkehre und die Ladezone des geplanten Verbrauchermarktes hervorgerufen.

Verkehrslärm:

Im Plangebiet selbst werden sowohl der gebietsspezifische Orientierungswert gemäß DIN 18005 als auch der Immissionsgrenzwert gemäß 16. BImSchV mit Ausnahme der Situation an der nordwestlichen Fassade eingehalten.

An der Bebauung östlich der Straße Am Krankenhaus kommt es zwar zu Pegelzunahmen, die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV werden aber eingehalten. An der Bebauung im Bereich der Alvesloher Straße werden die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV teilweise überschritten. Die Pegelsteigerungen liegen jedoch unter der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Die durch die ausgebaute und verlegte Straße Am Krankenhaus verursachten Lärmimmissionen liegen ausnahmslos unterhalb der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV.

Gewerbelärm:

Für die umgebende Wohnbebauung werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzgl. des Gewerbelärms fast ausnahmslos eingehalten, sofern in den kritischen Bereichen Maßnahmen getroffen werden (s.u.)

Für die **Erholungsfunktion** im Wohnumfeld kommt es durch die geringere Breite des Grünzugs und erhebliche Baumverluste zu einem Qualitätsverlust. Die Durchgängigkeit der Grün- bzw. Fußwegverbindung und die Prägung durch den begleitenden Knick bleiben jedoch erhalten.

11.1.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Verkehrslärm:

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bei Beibehaltung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit in der Straße „Am Krankenhaus“ von 30 km/h selbst nicht erforderlich.

Für die Nachbarschaft sind aufgrund der Verkehrszunahmen auf den öffentlichen Straßen ebenfalls keine Maßnahmen zu treffen.

Die Straßenausbaumaßnahmen Am Krankenhaus begründen in der Wohnnachbarschaft keinen Anspruch auf Maßnahmen der Lärmvorsorge.

In der Grundrissgestaltung des Marktes ist eine Anordnung von Personalräumen auf der von der Alvesloher Straße abgewandten Seite oder ein baulicher Schallschutz vorzusehen.

Gewerbelärm:

Unter Berücksichtigung einer im städtebaulichen Vertrag geregelten Einhausung der Ladezone am östlichen Rand des Parkplatzes werden keine Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm erforderlich.

Erholungsfunktion:

Die nachhaltige Sicherung des Knicks und der Eichen-Überhälter trägt der Bedeutung der Grünverbindung in der wohnungsnahen Erholung Rechnung.

11.2 Schutzgut Fläche

11.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Für das Plangebiet liegt mit dem Bebauungsplan Nr. 18 ein qualifiziertes Planrecht vor. Darin sind die Flächen der heutigen Rettungswache als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Straße Am Krankenhaus und der Grünzug sind Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 18, 9. Änderung, mit der der Grünzug als öffentliche Grünfläche planerisch gesichert ist. Randlich sind der Knickbestand sowie weitere Baumpflanzungen festgesetzt.

Auch in der tatsächlichen Ausgangssituation unterliegen die Flächen bereits Nutzungen: Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von den Einrichtungen der Rettungswache eingenommen und ist durch Gebäude, befestigte Zuwegungen, Stellplätze sowie baumbestandene Freiflächen geprägt. Der Grünzug am Ostrand des Plangebietes umfasst einen Knick, Fußwege und Rasenflächen mit Baumbestand.

11.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Infolge der Planung kommt es zu keiner erheblichen Veränderung der Situation für das Schutzgut Fläche, da aus städtischer Gesamtsicht keine Flächen erstmalig in Anspruch genommen werden. Jedoch verschieben sich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans die Anteile bebauter und unbebauter Flächen zu Lasten der letztgenannten.

Lediglich für externe Kompensationsmaßnahmen werden Flächen beansprucht. Bei Zuordnung des erforderlichen Ausgleichs zu anerkannten Ökokonten sind die Flächen jedoch bereits Naturschutzzwecken gewidmet und verbrauchen keine zusätzlichen Flächen.

11.2.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Diesbezügliche Maßnahmen werden nicht getroffen.

11.3 Schutzgut Boden

11.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Nach den vorliegenden Bodenkenntnissen handelt es sich bei den Flächen im Plangeltungsbereich um von Natur aus nicht bedeutsame oder empfindliche Böden. Es wurden bei den Baugrunduntersuchungen bis in 6 m Tiefe Sande in unterschiedlichen Zusammensetzungen angetroffen. Die Bodenfunktionen sind durch Überbauungen und Versiegelungen sowie Nutzungseinflüsse überformt. Lediglich auf den Grünflächen sind die Bodenverhältnisse ungestörter.

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Nach Auswertung einschlägiger Unterlagen besteht im Plangebiet kein Kampfmittelverdacht.

11.3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Festsetzungen des B-Plans 84 ergeben sich gegenüber dem Bestand weitergehende Versiegelungen durch die hohe Grundflächenzahl und deren zulässige Überschreitung sowie die verbreiterte und in den Grünzug verlegte Straße Am Krankenhaus, wodurch Verluste und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen werden. Von diesen Bodeneingriffen betroffen sind keine empfindlichen oder seltenen Böden.

Angesichts der geplanten Einzelhandelsnutzung treten absehbar keine Abgrabungen für Untergeschosse ein.

11.3.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Bedingt durch die spezifischen Anforderungen eines Einzelhandelsmarktes an den Umfang des ruhenden Verkehrs, Anlieferungs- und Ladezonen sind die Möglichkeiten zur Minimierung der Bodeneingriffe beschränkt. Die für die Stellplätze festgesetzte wasserdurchlässige Bauweise dient gleichermaßen dem Teilerhalt von Bodenfunktionen und dem Wasserhaushalt. Auch mit anteiligen Begrünung der Dachflächen werden Standorte mit Bodenfunktionen geschaffen.

Für die Versiegelung von zusätzlichen Flächen werden planexterne Kompensationsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgesetzt.

11.4 Schutzgut Wasser

11.4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Im Plangebiet bestehen keine Oberflächengewässer.

Im Rahmen der Baugrundaufschlüsse wurde bis in 6 m Tiefe kein Grundwasser angetroffen. Es handelt sich infolgedessen um grundwasserferne Standorte. Angesichts der sandigen Bodenverhältnisse besteht grundsätzlich ein Versickerungspotenzial.

Der Geltungsbereich Fläche liegt im Bereich des geplanten Trinkwasserschutzgebietes Kaltenkirchen.

11.4.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Angesichts der Vornutzungen und bestehenden Versiegelungen nehmen die versiegelungsbedingten Folgen der zusätzlich befestigten Flächen für den Wasserhaushalt im Gesamtzusammenhang nur einen mäßigen Umfang ein. Es kommt zwar zu größeren Abflussspenden, deren Verbleib aber anteilig im Plangebiet angestrebt wird. Unter dem Aspekt einer Wasserhaushaltsbilanz (A-RW 1-Nachweis) ist im Ergebnis allerdings von einer deutlichen Schädigung des Wasserhaushaltes auszugehen.

Das Risiko qualitativer Gefährdungen des Wasserhaushaltes infolge von nutzungsspezifischen Belastungen des Oberflächenabflusses und deren Versickerung ist nicht als erhöht einzustufen.

11.4.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser soll anteilig vor Ort verbleiben: Das Niederschlagswasser von den Dachflächen soll über dezentrale Versickerungsanlagen auf dem Grundstück versickert werden. Mit der Vorgabe wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplatzflächen sind die Voraussetzungen für eine Erhöhung der Versickerungsrate und einer Minderung des Abflusses gegeben. Auch die Festsetzung eines Mindestanteils zu begrünender Dachfläche des Einzelhandelsgebäudes reduziert den Spitzenabfluss zugunsten einer Verdunstung und beeinflusst die Wasserhaushaltsbilanz in positiver Weise.

11.5 Schutzgut Klima

11.5.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die klimaökologische Situation des Plangebiets ist durch die innerörtliche Lage mit bebauten Flächen und den dazwischen verlaufenden Grünzug bestimmt.

Es ist anzunehmen, dass die nächtliche Abkühlung der bebauten Flächen gegenüber dem Freilandklima bereits reduziert ist. Die Verkehrsflächen und die Nähe zum höher verdichteten Stadtkernbereich wirken als Belastungsfaktoren. Die innerörtlichen Grünflächen mit dichtem Baumbestand stellen durch Verschattung tagsüber kühle Ausgleichsflächen mit hoher Luftfeuchtigkeit gegenüber der erwärmten Umgebung dar. Dem Grünzug kommt aufgrund der Ausrichtung in der Nebenwindrichtung (Nord-Süd) eine Bedeutung insbesondere in Zeiten schwacher überregionaler Winde zu.

11.5.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Aus Sicht des örtlichen Klimas wird durch die weitergehende Bebauung und die Baumverluste ausgleichende Wirkung der Fläche für die angrenzenden Wohngebiete eingeschränkt. Großflächig versiegelte Flächen sind als Belastungsflächen für die klimaökologische Situation einzuschätzen.

11.5.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Mit dem Erhalt des Knickbestands und den festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen auf der Sondergebietsfläche werden nutzungsbedingte klimaökologische Veränderungen gemindert. Zudem hat die anteilige dauerhafte Dachbegrünung klimatisch ausgleichende Wirkungen.

11.6 Schutzgut Luft

11.6.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Belastungen der Luft lassen sich derzeit nur aus dem Straßenverkehr der Alvesloher Straße (Kreisstraße 104) ableiten.

11.6.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die verkehrstechnische Untersuchung (W+D, 2022) ermittelt für die Straße Am Krankenhaus als Zufahrt zum Parkplatz einen Mehrverkehr von 2.325 zusätzlichen PKW- und 20 Güterverkehrsfahrten, hierdurch ist von einer lokalen zusätzlichen Luftbelastung auszugehen. Bei der Beurteilung ist jedoch die Relation zur Gesamtbelastung der Alvesloher Straße und der verringerten Zahl von An- und Abfahrten in Richtung anderer Einkaufsmöglichkeiten zu betrachten.

11.6.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Mit dem Erhalt des randlichen Gehölzbestandes und den festgesetzten Baumpflanzungen und Dachbegrünungen wird eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation vermieden.

11.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange

11.7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Biotoptypen

Ein großer Teil des Geländes der Rettungswache wird von Gebäuden, Verkehrs- und Bewegungsflächen bestimmt, welche vollversiegelt sind. Die die Gebäude umgebenden Flächen werden von Rasenflächen mit Gebüsch und Ziergehölzen sowie Baumbestand aus überwiegend Eichen eingenommen. Der östlich der Straße Am Krankenhaus verlaufende Grünzug ist als Parkanlage mit altem Baumbestand eingestuft. Die östliche Abgrenzung bildet ein Knick mit dichtem und markantem Bestand an Überhältern, zumeist Eichen. Weiter südlich ist der Bestand in Ermangelung des typi-

schen Walls als Baumhecke ausgebildet. Der Baumbestand im Plangebiet wurde einer differenzierten Baumaufnahme unterzogen, in deren Ergebnis für die meisten Bäume eine gute bis mittlere Vitalität festgestellt wurde.

Sowohl der Knick als auch die Grünanlage mit altem Baumbestand haben eine besondere Bedeutung für den Naturschutz, wohingegen alle anderen kartierten Biotoptypen für eine allgemeine Bedeutung haben.

Mit dem Knick und der Baumhecke kommen – unabhängig von nutzungsbedingten Einschränkungen – gesetzlich geschützte Biotope vor, durch Anhang I der FFH-Richtlinie der EU geschützte Biotoptypen (Lebensraumtypen) jedoch nicht.

Ein Großteil des aufgenommenen Baumbestandes ist durch die städtische Baumschutzsatzung geschützt.

Angesichts der innerstädtischen Lage und der geringen Größe des Plangebietes ist die biologische Vielfalt nur mäßig ausgeprägt. Es bestehen im Plangebiet und im Umfeld keine Schutzgebiete gemäß BNatSchG.

Fauna / Artenschutz

Als artenschutzrechtlich relevante Tierartengruppen sind für das Plan-gebiet Fledermäuse als Vertreter der Säugetiere und Brutvögel zu erwarten. Entsprechende Untersuchungen der Gebäude und der Bäume auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren wurden durchgeführt. Es wurden keine Quartiere gefunden. Balzquartiere und Tagesverstecke sind potenziell in allen Bäumen anzunehmen. Die Baumbestände des Knicks bildet ein quartiersbezogenes Jagdrevier bzw. eine Flugstraße für Fledermäuse.

In den Gebäuden wurden keine Hinweise auf gebäudebrütende Vögel gefunden. Für allgemein verbreitete Brutvögel des Siedlungsraumes bestehen Nistmöglichkeiten in den Baumbeständen und Gebüsch. Aufgrund der nutzungsbedingten Störungen ist nicht mit seltenen oder anspruchsvollen Arten zu rechnen.

Weitere streng geschützte Arten insbesondere aus den Gruppen der Amphibien, Reptilien, Säugetiere und Insekten sind mangels geeigneter Biotope im Plangebiet nicht anzunehmen. Auch aus faunistischer Sicht ist die Vielfalt nur gering bis mäßig.

11.7.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz ist grundsätzlich mit Lebensraumverlusten und –beeinträchtigungen für die Tier- und Pflanzenwelt infolge von weitergehenden Bebauungen und Versiegelungen zu rechnen. Während mit den Rasen- und Gebüschflächen Biotoptypen mit nur geringer Bedeutung überplant werden, gehen mit den Teilflächen des Grünzugs bedeutsamere Biotoptypen verloren, insbesondere wegen des umfangreichen Verlustes an wertvollem Baumbestand, der teilweise unter die Baumschutzsatzung fällt.

Der grenzbildende gesetzlich geschützte Knick ist nicht von Verlust betroffen. Es besteht jedoch die Gefahr von Beeinträchtigungen durch die heranrückende Verkehrsfläche, zumal die einschlägigen einzuhaltenden Abstände zum Knick nicht eingehalten werden können.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht kommt es als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung nicht zu Verstößen gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG, sofern spezifische Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden.

11.7.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Zur Vermeidung von bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen des an der östlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Knicks werden spezifische wurzelschonende Bauweisen für den benachbarten Gehweg und die Fahrbahn festgesetzt.

Für die vorhabensbedingte, unvermeidbare Beseitigung von Bäumen gelten über die naturschutzrechtlichen Regelungen des § 39 (5) BNatSchG hinaus weitergehende zeitliche Einschränkungen, um insbesondere Tötungen von Fledermäusen zu vermeiden.

Zur Kompensation der Baumverluste sowie zur Durchgrünung der Flächen für den ruhenden Verkehr werden Neupflanzungen von standortgerechten Bäumen festgesetzt. Auch mit der Begrünung von Teilen der Dachflächen werden Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt geschaffen. Hinzu kommt ein planexterner Ausgleich.

11.8 Schutzgut Landschaft

11.8.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Landschaftsbild (Ortsbild) des Plangebietes wird durch die lockere Bebauung der Rettungswache, die weiten Rasenflächen mit Solitärgehölzen und die dichte Gehölzkulisse aus Knick und Grünzug bestimmt. Die umgebende Bebauung mit weiteren überwiegend privaten Grünflächen und die Verkehrsflächen rahmen den Bereich ein.

Der zum Teil alte Baumbestand ist ein Relikt der Kulturlandschaft. Die Mächtigkeit der Gehölze führt zu einer das Stadtbild gliedernden Wirkung.

Dem Geltungsbereich ist eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zuzuordnen.

11.8.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Überformung der baumbestanden Freiflächen der Rettungswache und der Verlust des Baumbestandes insbesondere im Grünzug stellen einen erheblichen Eingriff dar. Zudem wird der erlebbare Teil der Grünverbindung infolge der heranrückenden Straße deutlich reduziert.

11.8.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Auch für das Schutzgut Landschaft stellt die Erhaltungsfestsetzung für den Knick einschließlich der markanten Überhänger sicher, dass der Grünzug nicht vollständig aufgehoben wird. Die Festsetzung von Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage dient ebenfalls dem Schutz des Landschafts- bzw. Ortsbildes.

11.9 Schutzgut Kultur-und sonstige Sachgüter

11.9.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die überplanten Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz. Auch in der direkten Umgebung gibt es keine denkmalgeschützten Objekte.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem archäologischen Denkmalgebiet noch in einem archäologischen Interessengebiet.

11.9.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Es ergeben sich keine Betroffenheiten.

11.9.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Schutzgutbezogene Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungskomplexe mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

12 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

12.1 Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Für die Bauphase können zum jetzigen Zeitpunkt keine detaillierteren Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren (Abrissantrag und Bauantrag), so dass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung vermieden werden können.

Die Erschließung auch für den Baubetrieb ist über die öffentlichen Straßen gesichert.

Auf die zum Knick- und Baumschutz erforderlichen spezifischen Anforderungen bei den tiefbaulichen Maßnahmen der Straße Am Krankenhaus wurde bereits in Kap. 11.7.3 hingewiesen.

12.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Bewertung

Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

Anhand des beschriebenen Umfangs der Maßnahmen ist von üblichen Bauabfällen auszugehen. Hinweise auf problematische Böden liegen nicht vor. Nutzungsbedingt sind keine problematischen Abfälle absehbar.

12.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können noch keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Ebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

12.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen, von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

13 Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen

13.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Feststellung des Einzelhandelsgutachtens, dass das westliche Stadtgebiet bzgl. des Einzelhandels eine Unterversorgung aufweist, wurden im Vorwege alternative Standorte im Westen Kaltenkirchens gesucht. Entsprechend einer boden- und flächenschonenden Stadtentwicklung („Innen- vor Außenentwicklung“) scheidet Flächen „auf der grünen Wiese“ aus, zumal bei einer Realisierung eines Nahversorgers am Stadtrand ein entsprechend hohes Verkehrsaufkommen generiert werden würde.

Da es sich bei dem vorliegenden Plangebiet um eine bereits versiegelte und überbaute Fläche handelt, die keine aktive Nutzung mehr aufweist, ist eine Nachnutzung aus städtebaulicher und ressourcenschonender Perspektive angezeigt. Zudem ist der Standort geeignet, die Bevölkerung auf kurzem Wege zu versorgen.

Im Hinblick auf die nachzuweisende Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes in Verbindung mit den erforderlichen Stellplätzen zeichnete sich ab, dass das Ursprungsgrundstück der Rettungswache nicht ausreichend groß war, so dass eine Verlegung der Straße Am Krankenhaus und infolgedessen eine Inanspruchnahme eines Teils des Grünzugs alternativlos waren.

Innerhalb der Sondergebietsfläche ergeben sich keine relevanten Alternativen, da die Baugrenze ohnehin das gesamte Grundstück umfasst.

13.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Gebietsfestsetzung Gemeinbedarfsfläche und die öffentliche Grünfläche weiterhin bestehen bleiben. Als Nachnutzung der verlagerten Rettungswache wären Nutzungen nur mit dieser Zweckbestimmung und ohne Inanspruchnahme der Grünverbindung möglich.

Für die Entwicklung der Umwelt-Schutzgüter ergäben sich keine Unterschiede zur Bestandssituation.

14 Zusätzliche Angaben

14.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Die wichtigsten Merkmale der im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Fachgutachten bzw. bei den einzelnen Schutzgütern beschrieben. Sie entsprechen dem jeweiligen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden. Die für die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlichen Erkenntnisse liegen vor, soweit sie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans in angemessener Weise verlangt werden können.

Für die Abschätzung der verkehrsbedingten Wirkungen wurde eine Verkehrsuntersuchung zur Ermittlung und Bewertung der bestehenden und neu entstehenden Verkehre durchgeführt. Hierbei wurde die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotenpunktes an der bestehenden Einmündung Am Krankenhaus/ Alvesloher Straße unter Berücksichtigung des geplanten Einzelhandels bewertet. Zur Ermittlung der bestehenden Verkehrsströme wurde im Bereich des Knotenpunktes eine Verkehrserhebung durchgeführt.

Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung wurden die Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen innerhalb des Plangebietes und in dessen Nachbarschaft berücksichtigt (Verlegung der Straße, zusätzliche Verkehre, Betrieb des Einzelhandels, Stellplätze, Lieferverkehre, Ladezone).

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere wurden Realkartierungen und Potenzialabschätzungen durchgeführt, die der Artenschutzprüfung zugrunde gelegt wurden.

Bei der naturschutzrechtlichen Bilanzierung der Versiegelung wird bei der Ausgangssituation nicht das Planrecht des B-Plans 18 zugrunde gelegt, sondern die tatsächliche Bestandssituation, da diese den Zustand differenzierter abbildet.

Für die Prognose der Umweltauswirkungen durch den B-Plan 84 Kaltenkirchen sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten, es liegen keine relevanten Kenntnislücken vor.

14.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts- (Gewässer), Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

Die Überwachung von Minderungsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereichs erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren. Die Baumschutzmaßnahmen werden durch eine fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung überwacht. Die Maßnahmen im zugeordneten Ökokonto unterliegen dem Betreiber des Ökokontos.

14.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan 84 der Stadt Kaltenkirchen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem Gelände der bisherigen Rettungswache geschaffen. Bedingt durch die veränderte Grundstückerschließung wird die Straße Am Krankenhaus nach Osten verlegt und verbreitert.

Auf der Grundlage vertiefender Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch (Verkehr und Lärm), Boden (Baugrund), Wasser (Entwässerung), Pflanzen und Tiere (Baumbestand, Fledermäuse, Brutvögel, Artenschutz) wurde eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und –bewertung aller Schutzgüter vorgenommen und es wurden die vorhabenspezifischen Auswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt und bewertet. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich durch zusätzliche Versiegelungen mit Folgen für den Wasserhaushalt, umfangreiche Baumverluste und die Überplanung des Grünzugs mit örtlicher Bedeutung. Bei den anderen Schutzgütern entsteht keine Eingriffsrelevanz.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen umfassen insbesondere passive Lärmschutzmaßnahmen in Teilbereichen, Vorgaben zur Bewirtschaftung des Oberflächenabflusses, nachhaltige Schutzmaßnahmen für den Knickbestand und seine markanten Überhälter und Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Dachbegrünung).

Weitere Kompensationen der Eingriffe in das Schutzgut Boden werden dem Bebauungsplan auf planexternen Flächen in einem Ökokonto zugeordnet und rechtlich gesichert.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht können mithilfe von spezifischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Fristenregelungen) Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG ausgeschlossen werden.

Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung sind nicht aufgetreten. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind mit Ausnahme der fachlichen Begleitung der Baumschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Billigung

Diese Begründung wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen in ihrer Sitzung am 30. 01..2024 gebilligt.

Kaltenkirchen, den 21.02..2024




.....
(Bürgermeister)