

**Bebauungsplan Nr. 60 „Südlich des Flottkampfs“
5. Änderung
der Stadt Kaltenkirchen**

für den Bereich: westlich der Süderstraße und nördlich der Straße Schäferbrücke



Endgültige Fassung

25.04.2017 (Stadtvertretung)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
1.2 Hinweise zum Verfahren	2
1.3 Projektbeteiligte Fachbüros.....	3
1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	3
2 Anlass und Ziele.....	3
3 Übergeordnete Planungen.....	4
4 Städtebauliche Festsetzungen	5
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	7
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
4.4 Gestaltung.....	9
5 Verkehr	10
6 Grünordnung und Artenschutz	11
6.1 Grünordnung.....	11
6.2 Artenschutz	15
7 Emissionen und Immissionen	15
8 Ver- und Entsorgung	17
9 Denkmalschutz, Kampfmittel und Bodenordnung.....	19
10 Flächenangaben.....	20
11 Kosten.....	20

Anlagen

- Verschattungssimulation Neubauvorhaben Süderstraße, Feldsien Architekten, Kaltenkirchen, 11.01.2017

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 26.04.2016 beschlossen, die 5. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 60 „Südlich des Flottkamps“ aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO).

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan, bereitgestellt und ergänzt um topographische Einmessungen durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Patzelt, Norderstedt im Juni 2016.

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Südlich des Flottkamps“ gilt derzeit der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 2000, der bisher bereits eine Wohnbebauung ermöglicht. In dem durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 überlagerten Bereich gelten mit Inkrafttreten der 5. Bebauungsplanänderung deren Festsetzungen.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m²) aufgestellt. Die 5. Änderung ermöglicht eine maximal zulässige Grundfläche von rund 4.800 qm. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

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

Aufgrund der Zuordnung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Südlich des Flottkamps“ zu den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

1.3 Projektbeteiligte Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg.

1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von etwa 0,7 ha. Er liegt an der Süderstraße südlich des Stadtkerns im Übergang zu den großflächigen Wohngebieten im Südwesten Kaltenkirchens.

Das Plangebiet ist trotz der Festsetzung als Wohnbaugrundstück bisher unbebaut und durch eine regelmäßig gemähte Wiesenfläche gekennzeichnet. Im Norden quert ein neu angelegter Fußweg den Geltungsbereich. Er stellt einen Teil des innerstädtischen Netzes für den Fuß- und Radverkehr dar und führt Richtung Osten bis zu Hamburger Straße, wo er etwas südlich des AKN-Bahnhofes Kaltenkirchen mündet. Richtung Westen bindet der Weg an die Straße Flottmooring mit Fortsetzung des Weges durch die dortige Wohnbebauung an. Entlang des Weges stehen mehrere Bäume. Weitere Bäume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die Bäume am westlichen Rand stehen bereits auf dem angrenzenden Grundstück.

Auf den benachbarten Flächen befinden sich Wohngebiete unterschiedlichen Charakters, die zum Teil noch in der Entwicklung sind.

- Westlich (B-Plan Nr. 50) prägen Mehrfamilienhäuser mit einem dort vorhandenen Hochhaus das Erscheinungsbild. Die zugehörige begrünte Tiefgarage befindet sich nahe der Grundstück- und Geltungsbereichsgrenze.
- Nördlich (B-Plan Nr. 60, 4. Änderung) befindet sich ein neues Wohngebiet mit mehreren drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern.
- Östlich (B-Plan Nr. 60 / 60, 2. Änderung) grenzt die ausgebaute Süderstraße an, auf deren Ostseite ein straßenbegleitender Grünzug angelegt ist, an den wiederum ein Einfamilienhausgebiet anschließt.
- Südöstlich (B-Plan Nr. 60) befindet sich eine größere innerörtliche Grünfläche für eine zukünftige Entwicklung als öffentlicher Flottmoorpark.
- Südlich (B-Plan Nr. 76) ist derzeit ein Wohngebiet in der Realisierung, für das benachbart zu dem Plangebiet drei- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser und Richtung Süden ein Übergang zu einer niedrigeren Wohnbebauung und in einem kleinen Teilbereich gemischten Bebauung vorgesehen ist.

2 Anlass und Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 60 "Südlich des Flottkamps" ist am 23.11.2000 in Kraft getreten und weist den Bereich westlich der Süderstraße und nördlich der Straße Schäferbrücke als allgemeines Wohngebiet mit randlicher Grünfläche aus. Zulässig sind bisher Gebäude mit maximal acht Wohneinheiten und maximal zwei Vollgeschossen. Nunmehr besteht aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnraum in zentralen Lagen für diesen Teilbereich des Bebauungsplanes das konkrete Interesse für eine Bebauung mit einer höheren

Verdichtung.

Die Stadt Kaltenkirchen beabsichtigt insofern, in diesem Bereich im Sinne einer Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine stärkere Verdichtung zu schaffen. Mit seiner gut erreichbaren Lage, der Nähe zur Innenstadt und wichtigen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Schulen im Bereich Flottkamp und Marschweg, AKN-Haltestelle Kaltenkirchen) ist das Gebiet hierfür gut geeignet. Eine höhere Verdichtung entspricht dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer Nachverdichtung in bereits erschlossenen Stadtbereichen. Für die Bebauung der Fläche besteht das Interesse eines Investors.

Wesentliche Ziele der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Südlich des Flottkamps" sind:

- Optimierung der Ausnutzbarkeit des Bereiches im Interesse der innerstädtischen Nachverdichtung unter Beibehaltung des Ziels ein Wohngebiet zu entwickeln.
- Entwicklung eines städtebaulichen Übergangs zwischen den Einfamilienhausgebiet im Osten und dem Mehrfamilienhausgebiet insbesondere in Bezug auf das dort bestehende Hochhaus im Westen.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Vorhabens.
- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet und in der Nachbarschaft bei gleichzeitig vergleichsweise hoher Verdichtung im Plangebiet.
- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet durch Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen.

3 Übergeordnete Planungen

Regional- und Landesplanung

Planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsraumes um Hamburg ist das Achsenkonzept. Hierbei verfolgt die Landesplanung das Ziel, die wirtschaftliche und siedlungsstrukturelle Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Entwicklungsachsen und insbesondere in den Achsen Schwerpunkten zu vollziehen. In Bezug auf die Achse Hamburg-Kaltenkirchen wird die Entwicklung vor allem in den nördlichen Teilen dieser Achse angestrebt.

Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden (Fortschreibung 1998 des Regionalplans für den Planungsraum I).

Die Stadt Kaltenkirchen befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg – Norderstedt – Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Als Mittelzentrum bildet die Stadt Kaltenkirchen den äußeren Achsen Schwerpunkt. In den letzten Jahren hat es eine starke Gesamtentwicklung gegeben. Es besteht weiterhin eine rege Nachfrage nach Wohnungen und Arbeitsplätzen.

Das Ziel einer Stärkung des Mittelzentrums wird durch den Landesentwicklungsplan

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

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

Flächennutzungsplan

In dem seit dem 11. September 1999 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen sind für den Geltungsbereich im Wesentlichen Wohnbauflächen und am westlichen Rand eine sehr schmale Grünfläche dargestellt.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 wird für fast den gesamten Bereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies schließt die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche mit ein, für die aus heutiger Sicht kein Bedarf besteht, da sie Richtung Süden keine Fortsetzung findet. Zudem bestehen mit dem breiten Grünzug entlang der Süderstraße und dem unmittelbar südöstlich des Geltungsbereichs in Planung befindlichen Flottmoorpark ausreichende und attraktivere Wegebeziehungen und Grünflächen. Der bestehende, für das innerörtliche Wegenetz bedeutsame in Ost-West-Richtung verlaufende Weg im Norden des Geltungsbereichs wird in der 5. Änderung als öffentlicher Weg mit begleitenden öffentlichen Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Das Ziel, öffentliche Wegeverbindungen zu schaffen, kann somit dennoch erreicht werden.

Die Überplanung des nur sehr schmalen Grünzuges stellt somit eine Konkretisierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung dar, so dass die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplan entwickelt ist.

4 Städtebauliche Festsetzungen

Vorhaben / städtebauliches Konzept

Der Ursprungsplan Nr. 60 "Südlich des Flottkamps" setzt bisher für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest, das am westlichen Rand durch eine öffentliche Grünfläche ergänzt wird. Für das Baugebiet wurden bisher zwei überbaubare Grundstücksflächen und im Nordosten eine zur Süderstraße orientierte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Die Gebäude sollten in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen und maximal acht Wohneinheiten je Einzelhaus errichtet werden. Hausgruppen, d.h. Reihenhäuser, waren ebenfalls zulässig.

Das der 5. Änderung zu Grunde liegende Baukonzept (s. Abb. 1) orientiert sich hinsichtlich der Gebäudeanordnung an den bisherigen überbaubaren Flächen, wobei das nördliche Gebäude den bisher für Stellplätze vorgesehenen Bereich mit einschließt. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze soll in erster Line in einer Tiefgarage erfolgen, durch weitere offene Stellplätze und Carports im rückwärtigen Grundstücksbereich ergänzt werden. Ein wohnungsnaher, privater Kinderspielplatz wird voraussichtlich im Südwesten des Grundstücks vorgesehen.



Abb. 1: Lageplan Vorhabenplanung, Stand Januar 2017 (Feldsien Architekten BDA)

Das Bebauungskonzept sieht im Norden des Geltungsbereiches ein 6-geschossiges und entlang der Süderstraße ein langgestrecktes Mehrfamilienhaus mit mehreren Eingängen vor.

Das zur Süderstraße orientierte Gebäude gliedert sich in mehrere Teile, bei denen 5-geschossige Bereiche mit 4-geschossigen Bereichen im Wechsel stehen. Die 4-geschossigen Abschnitte springen dabei mit ihrer Hauptfassade gegenüber den höheren Gebäudeabschnitten zurück. In den Rücksprüngen ist die Anordnung von Balkonen, Loggien und Terrassen geplant. Der südliche Gebäudeteil wird durch ein 7-geschossiges Eckgebäude städtebaulich betont.

Gemäß derzeitigem Stand der Vorhabenplanung sind insgesamt ca. 120 Wohnungen geplant.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Vorhaben bezieht sich auf den Bereich südlich des bestehenden öffentlichen Weges und nördlich der neu hergestellten Straße Schäferbrücke (B-Plan Nr. 76), und wird in der 5. Änderung als allgemeines Wohngebiet WA 1 festgesetzt.

Im Norden schließt der Geltungsbereich der 5. Änderung an den benachbarten Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 an, die für den angrenzenden Bereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Um mit diesem B-Plan-Verfahren die Bauleitplanung an die tatsächlichen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse anzupassen, wird der im Geltungsbereich der 5. Änderung liegende kleine Bereich, nördlich des öffentlichen Weges / der öffentlichen Grünfläche, der zu dem nördlich angrenzenden Wohnbaugrundstück gehört, entsprechend der 4. Änderung ebenfalls als allgemeines Wohngebiet (WA 2) festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten richtet sich die Zulässigkeit der Nutzungen nach § 4 BauNVO. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß textlicher Festsetzung nicht Bestandteil der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60. D.h. sie sind unzulässig, da sie sich auf Grund ihrer Flächenansprüche und störenden Wirkungen nicht in die geplanten verdichteten, wohnbaulichen Strukturen einfügen würden und sie an anderer Stelle im Stadtgebiet städtebaulich verträglicher zu integrieren sind (z.B. in den südlich gelegenen Gewerbegebieten und am Stadtrand).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Wohngebiet WA 1

Das Maß der baulichen Nutzung im WA 1 wird durch die maximale Geschossigkeit und Gebäudehöhe sowie die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) definiert, um die angestrebte hohe Verdichtung zu ermöglichen:

- Für die nördliche überbaubare Fläche werden maximal 6-Geschosse festgesetzt und die Gebäudehöhe auf maximal 19 m begrenzt.
- Für die südliche überbaubare Fläche werden entsprechend des vorliegenden Bebauungskonzeptes differenzierte Festsetzungen mit Teilbereichen für maximal 4, 5 und 7 Vollgeschosse festgesetzt. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen betragen in Abhängigkeit von der Geschossigkeit maximal 14 m, 16 m und 22 m, um so trotz des großen Baukörpers entlang der öffentlichen Straße eine aufgelockerte Höhenstaffelung zu bewahren.

Entsprechend des Ziels, eine hohe Baudichte mit einer Vielzahl an neuen Wohnungen zu ermöglichen, wird die **Grundflächenzahl (GRZ)** auf maximal 0,4 festgesetzt. Dies stellt die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO dar. Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch bestimmte Anlagen, wie z.B. Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgargen oder Zufahrten um bis zu 50 %, überschritten werden. Aufgrund der angestrebten Verdichtung und den hiermit einhergehenden Flächenbedarfen für Nebenanlagen wie z.B. Kinderspielflächen und die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze, ist diese Überschreitung für das Gebiet nicht ausreichend. Daher wird festgesetzt, dass für die nach 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässigen baulichen Anlagen eine weitere Überschreitung, jedoch nur bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8, zulässig ist.

Die maximale **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird auf 2,0 festgesetzt. Die gemäß § 17 BauNVO geltende allgemeine Obergrenze für allgemeine Wohngebiete wird damit überschritten. Diese Überschreitung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO begründet sich aus der zentrumsnahen Lage sowie dem Ziel, einen städtebaulichen Übergang zwischen dem Einfamilienhaus- und dem Mehrfamilienhausgebiet und insbesondere dem dortigen Hochhaus zu schaffen. Durch das hohe Maß der baulichen Ausnutzung mit mehrgeschossigen Gebäuden können im Sinne einer Innenentwicklung vergleichsweise viele Wohnungen von den Vorteilen der kurzen Wege zu den Versorgungs- und Infrastrukturangeboten sowie zum AKN-Bahnhof Kaltenkirchen profitieren. Dies steht im Einklang mit dem in § 1a BauGB benannten Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie Vorrangs der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung.

Die Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO und den hiermit verbundenen Auswirkungen auf die Beanspruchung der Freiflächen durch Nebenanlagen u.ä. und die Belichtung werden durch die Nähe zum öffentlichen Grünzug und Flottmoorpark sowie

die gute Erreichbarkeit der offenen Landschaft ausgeglichen. Zudem sind die Anforderungen an die Abstandsflächen und wohnungsnahen Spielplätze für Kleinkinder gemäß Landesbauordnung einzuhalten.

Um im Rahmen der Bauleitplanung nachzuweisen, dass trotz der gewünschten Verdichtung durch die Bebauungsplanänderung und Gebäudeabschnitte von bis zu 22,0 m Gebäudehöhe keine unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen der Belichtung in der Nachbarschaft eintreten, wurde für die bestehende Vorhabenplanung (vgl. Kap. 4) eine Verschattungssimulation zu den maßgeblichen Zeitpunkten im Jahresverlauf durch den Architekten Feldsien, Kaltenkirchen erarbeitet (vgl. Anlage).

Die Simulation lässt erkennen, dass trotz der bis zu 7-geschossigen Neubebauung insgesamt gute Belichtungsverhältnisse bestehen. Aufgrund der relativ großen Abstände treten an der östlich benachbarten Wohnbebauung keine oder nur bei sehr tiefen Sonnenstand Verschattungen auf. Ebenso sind auch die Belichtungsverhältnisse der Neubebauung selbst durch den relativ großen Abstand zum westlich gelegenen Hochhaus gut. Maßgeblich und grundsätzlich am stärksten betroffen von der Neubebauung sind die nördlich benachbarten Wohngebäude. Hier treten in der Herbst/Winter-Jahreshälfte bis in den früheren Nachmittag hinein zusätzliche Verschattungen auf.¹

In der Abwägung mit anderen Belangen ist festzuhalten, dass durch die Neubauplanung zwar gewisse Einschränkungen der nördlich angrenzenden Wohnbebauung hinsichtlich der Belichtung erfolgen, die jedoch unter Berücksichtigung der weiterhin bestehenden Zeiträume mit direkter Belichtung sowie der innenstadtnahen Lage und dem hiermit in Zusammenhang stehenden Ziel einer verstärkten Verdichtung als vertretbar angesehen werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO nicht beeinträchtigt. Aus der Überschreitung des Grenzwertes resultierende nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind ebenfalls nicht ersichtlich.

Wohngebiet WA 2

Für die kleine, dem nördlich benachbarten Wohnbaugrundstück zugehörige Fläche werden für das Maß der Nutzung die Festsetzungen aus der 4. Änderung übernommen, da-

¹ Zum **Stichtag 21. Juni** ergeben sich keine relevanten Verschattungen. In der Simulation für 9:00 h treten an den Nachbargebäuden keine und auch an dem nördlichen Gebäude im Geltungsbereich selbst allenfalls in den unteren Geschossen Verschattungen auf.

Zum **Stichtag 20. März / 22. September** um 9:00 h treten Verschattungen an der nördlich benachbarten Bebauung sowie an der Bebauung im Plangebiet selbst auf, die sich im weiteren Tagesverlauf reduzieren. Um 12:00 h reicht der Schatten der Neubebauung bis an das östliche Gebäude der nördlichen Nachbarbebauung heran, so dass in den unteren Geschossen Verschattungen zu erwarten sind. Die Simulation für 15:00 h zeigt, dass zu diesem Zeitpunkt aufgrund des wandernden Sonnenstandes an dem betroffenen Gebäude keinerlei Verschattungen auftreten, so dass auch für dieses Gebäude zur Tag-/Nachtgleiche in allen Etagen Phasen mit direkter Belichtung bestehen. An der Bebauung im Plangebiet selbst treten zum gleichen Zeitpunkt (15:00 h) in den unteren Geschossen Verschattungen durch das benachbarte Hochhaus auf.

Zum **Stichtag des 21. Dezember** entstehen aufgrund des niedrigen Sonnenstandes vielfach gegenseitige Verschattung zwischen den Baukörpern sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches auf. Anhand der Simulation für 12:00 h ist dabei erkennbar, dass die Verschattungen durch die geplante Bebauung aufgrund der Stellung des Gebäudes und der relativ großen Abstände zur östlichen Nachbarbebauung zu vernachlässigen sind. Auch für die nördlich benachbarte Bebauung ist keine wesentliche zusätzliche Verschattung ersichtlich, da die Gebäude im Wesentlichen bereits im Bestand im Schattenwurf des benachbarten Hochhauses liegen.

mit in Zusammenhang mit diesem rechtskräftigen Bebauungsplan eine in sich konsistente Festsetzungssystematik entsteht.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, denen das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung von geringen Spielräumen für die weitere Konkretisierung der Hochbauplanung zu Grunde liegt. Auf diese Weise werden die besonderen städtebaulichen Anforderungen durch die Lage direkt neben dem 14-geschossigen Hochhaus mit dem gleichzeitigen Ziel einer hohen Verdichtung auch bauleitplanerisch verbindlich festgesetzt. Entsprechend des Bebauungskonzeptes werden zwei überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Dabei orientieren sich die Baugrenzen an den Hauptfassaden und schließen die Bereiche, in denen lediglich Balkone oder Loggien bzw. Terrassen vorgesehen sind, nicht mit ein. Auf diese Weise wird die geplante Gliederung des langgestreckten südlichen Baukörpers zusätzlich zu der abgestuften Geschossigkeit gesichert. Auch für den nördlichen Baukörper wird hierdurch eine Gliederung und damit Reduzierung der Massivität erreicht.

Balkone, Loggien und Terrassen, die eine geringere räumliche Prägnanz haben als die Fassaden selbst, sollen in diesen Zwischenbereichen möglich sein und werden daher durch eine textliche Festsetzung auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Die maximale Gebäudelänge wird durch die Baugrenzen definiert, die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung sind einzuhalten. Die Festsetzung einer Bauweise erübrigt sich insofern.

Wohngebiet WA 2

Für die kleine, dem nördlich benachbarten Wohnbaugrundstück zugehörige Fläche wird entsprechend der 4. Änderung eine offene Bauweise aus Gründen der o.g. planungsrechtlichen Vollständigkeit festgesetzt. Überbaubare Grundstücksflächen bestehen in diesem randlichen Teilbereich jedoch nicht.

4.4 Gestaltung

Durch die Einschränkung der zulässigen **Dachformen** auf Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit maximal 15 ° Dachneigung wird eine Anpassung an die westlich dominierenden Gebäudestrukturen erreicht. Zudem werden störende Wirkungen auf das städtebauliche Gesamterscheinungsbild, die durch hohe, für Wohnzwecke ausgebaute Dächer mit zahlreichen Dachgauben entstehen können, verhindert.

Für die **Dacheindeckungen** sind nur nicht reflektierende, nicht glänzende Materialien zulässig, um störende Wirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild sowie Blendeffekte für benachbarte Nutzungen, wie sie z.B. bei Verwendung glänzender metallischer Materialien oder glasierter Dachpfannen entstehen können, zu vermeiden. Solaranlagen und in Zusammenhang mit Wintergärten verbauter Glas werden explizit zugelassen, weil sie als wichtige Bestandteile energieeffizienter Gebäude Bedeutung für den Klimaschutz haben.

Um eine städtebaulich-gestalterische Integration der Neubebauung in die vorhandenen Strukturen zu erreichen, wurden Festsetzungen zur **Fassadengestaltung** getroffen. Diese sehen für beide überbaubaren Flächen als ortstypische Materialien Verblendmauer-

werk oder Putz vor, die anteilig mit anderen Materialien kombiniert werden können, um mehr Gestaltungsspielraum für eine abwechslungsreiche Fassadengestaltung zu lassen.

Für das nördliche Gebäude wird zusätzlich zu Verblendmauerwerk und Putz als Hauptmaterial nicht glänzendes Metall zugelassen, womit für dieses einheitlich hohe Gebäude weitere Gestaltungsmöglichkeiten für die Fassaden gegeben werden.

Für das südliche Gebäude ist zusätzlich festgesetzt, dass für die maximal 4-geschossigen Gebäudeteile das jeweils andere Hauptmaterial als für die maximal 5- und 7-geschossigen Gebäudeteile zu verwenden ist. Damit wird die Gliederung des sehr großen Baukörpers durch einen Wechsel von Putz und Verblendmauerwerke zusätzlich betont und die Massivität der Gebäudewirkung weiter reduziert.

Weitere gestalterische Festsetzungen beziehen sich auf **Nebengebäude** sowie **Carports** und **Garagen** und sehen Regelungen bzgl. der Materialien vor, um eine zu große Materialvielfalt zu verhindern. Für Garagen mit Sichtbeton bestehen zudem Eingrünungsvorschriften und eine Längenbeschränkung, um unwirtliche Garagenhöfe zu verhindern.

5 Verkehr

Straßenerschließung

Das Plangebiet wird über die angrenzende innerörtliche Hauptverkehrsstraße Süderstraße erschlossen. Die Straße verfügt an der an das Plangebiet angrenzenden Straßenseite über einen kombinierten Geh- und Radweg.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf dem Baugrundstück im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Die Stellplätze sollen gemäß aktueller Vorhabenplanung zum Großteil in einer Tiefgarage untergebracht werden, die sich rückwärtig in die nicht mehr durch die Gebäude bebauten Bereiche erstreckt. Zusätzlich sollen einige offene Stellplätze und Carports im rückwärtigen Grundstücksbereich untergebracht werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage sowie zu den rückwärtigen Stellplätzen erfolgt über zwischen den beiden Gebäuden angeordnete Zufahrten.

Die Fläche, in der eine Tiefgarage hergestellt werden darf, ist im Bebauungsplan festgesetzt. Sie umfasst den östlichen Teil der überbaubaren Grundstücksflächen sowie einen Teil des rückwärtigen Grundstücks. Die Teile der Tiefgarage, die nicht durch die Erschließungswege und oberirdischen Stellplätze beansprucht werden, sind zur Sicherung der Freiflächenqualität und Verbesserung des Kleinklimas sowie zur Verzögerung des Oberflächenabflusses mit einem durchwurzelbaren Substrat zu überdecken und gärtnerisch oder als Spielplatzfläche anzulegen.

Der Ursprungsplan setzt angrenzend an das Plangebiet entlang der Süderstraße mehrere öffentliche Parkplätze fest. Des Weiteren sind in der Grünfläche östlich der Süderstraße 5 öffentliche Parkplätze nördlich der Straße Am Flottnoorpark und weiter nördlich eine kleine Parkplatzanlage für etwa 15 Parkplätzen vorhanden. Außerdem entstehen direkt südlich durch den B-Plan Nr. 76 zurzeit weitere öffentliche Parkplätze, so dass die Stadt davon ausgeht, dass ausreichend öffentlicher Parkraum für Besucher vorhanden ist. Zusätzlich bestehen Überlegungen nordwestlich des Kreisverkehrs Flottkamp / Süderstraße auf einer innerörtlichen Freifläche einen neuen Parkplatz vorzusehen, mit dem beim

Auftreten von Parkplatzdefiziten nach Realisierung der Wohnbauvorhaben in der 5. Änderung und im Umfeld (B-Plan Nr. 76, B-Plan Nr. 60, 4. Änderung) ein zusätzliches Angebot geschaffen werden könnte.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die nur ca. 700 m Luftlinie nordöstlich des Plangebietes liegende AKN-Haltestelle „Kaltenkirchen“ an das überörtliche ÖPNV-Netz angebunden. Die Strecke führt Richtung Norden nach Neumünster und Richtung Süden über Henstedt-Ulzburg und Quickborn bzw. Norderstedt nach Hamburg. Eine Anbindung der neuen in der Umgebung und im Plangebiet entstehenden Wohnquartiere an den Stadtbusverkehr ist vorgesehen. Voraussichtlich sollen am Krückauring, westlich des Kreisverkehrs, Haltestellen eingerichtet werden.

Mit seiner Nähe zur Kaltenkirchener Innenstadt, wichtigen Infrastruktureinrichtungen sowie zahlreichen Arbeitsplätzen in den südwestlich liegenden Gewerbegebieten ist das Plangebiet auch für den Radverkehr gut erreichbar.

6 Grünordnung und Artenschutz

6.1 Grünordnung

Bäume

Der Geltungsbereich ist im Bestand vor allem durch eine regelmäßig gemähte Wiesenfläche gekennzeichnet. Lediglich entlang des öffentlichen Fußweges im Norden des Geltungsbereichs stehen mehrere Bäume, bei denen es sich überwiegend um Eichen handelt. Die Bäume am westlichen Rand (drei Ahornbäume und eine Eiche) stehen auf dem angrenzenden Grundstück und ragen mit ihrem Kronentraufbereich in den Geltungsbereich hinein.

Um die gewünschte städtebauliche Verdichtung zu ermöglichen, sind die drei **Eichen** und ein mehrstämmiges Eichengehölz südlich des öffentlichen Weges im Bebauungsplan als entfallend gekennzeichnet. Während die drei westlichen Gehölze allein aufgrund der Nähe zu der überbaubaren Fläche und dem hier geplanten Gebäude nicht erhalten werden können, wurde die Erhaltenswürdigkeit der östlichen Eiche durch das Fachamt der Stadtverwaltung vor Ort nochmals gesondert beurteilt. Demnach ist ein langfristiger Erhalt und eine problemlose Entwicklung der doppelstämmigen Eiche aufgrund eines mehrfach überwallten Zwieselrisses im Wurzelanlauf als unwahrscheinlich zu bewerten, so dass für diesen Baum ebenfalls kein Erhalt als sinnvoll erachtet wird.

Um entlang des Weges zukünftig eine Durchgrünung zu sichern, wird ein Erhalt und die Weiterentwicklung der nördlich des Weges vorhandenen Baumreihe angestrebt. Nicht entwicklungsfähige Bäume sollen auch hier entnommen und durch Neuanpflanzungen (Pflanzvorschlag: Eiche (*Quercus robur*) ergänzt werden.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend vier Eichen zum Erhalt (s. Planzeichnung sowie textliche Festsetzung Nr. 7.5) und drei Bäume zur Neuanpflanzung (s. Planzeichnung sowie textliche Festsetzung Nr. 7.4) fest. Die Baumstandorte befinden sich innerhalb der **öffentlichen Grünfläche** bzw. auf der Grenze zur nördlichen Wohnbaufläche.

Für die im Geltungsbereich vorhandenen und hineinragenden Bäume wird darauf hin-

gewiesen, dass zum **Schutz gegen Schäden** (z.B. Quetschungen und Aufreißen der Rinde, des Holzes und der Wurzeln, Beschädigung der Krone) durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen, die Bäume im Baubereich (einschließlich der Bäume auf dem Nachbargrundstück) durch einen ortsfesten, 2,00 m hohen Zaun zu schützen sind, der den ganzen Wurzelbereich umschließt. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50m. Die Zäune sind vor Beginn der Bauarbeiten zu errichten und erst nach Abschluss aller Bauarbeiten abzubauen. Der gesicherte Bereich darf nicht zur Lagerung von Baumaterial, Geräten, Maschinen o.ä. genutzt werden.

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten“ in der aktuellen Fassung ist grundsätzlich zu beachten.

Eine weitere Durchgrünung des Gebietes wird durch die Festsetzung zur Anpflanzung von **Bäumen auf den Baugrundstücken** ähnlich des Ursprungsplans sichergestellt. Je angefangener 600 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der folgenden Pflanzliste zu pflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3x verpflanzt, mind. 18-20 cm Stammumfang).

Pflanzliste für Bäume in den Baugebieten (s. textl. Festsetzung 7.1)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Zum langfristigen Erhalt gilt für alle festgesetzten Anpflanzungen und Erhaltungsgebote, dass diese dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen sind. Bei Baumpflanzungen hat der durchwurzelbare Boden je Baum 12 cbm zu betragen. Bei ggf. erforderlichen Aufgrabungen im Kronentraufbereich sind nur Handschachtungen zulässig und baumpflegerische Behandlungen durchzuführen.

Ausgleich für bisher festgesetzte Knick-Neuanlagen

Der Ursprungsplan sieht im Geltungsbereich der 5. Änderung die Neuanlage von zwei Knickabschnitten in den bisher im Westen geplanten öffentlichen Grünflächen vor, die jedoch nicht realisiert wurden:

- Der bisher zur Neuanlage festgesetzte **nördliche Knickabschnitt** war am westlichen Plangebietsrand auf Höhe des öffentlichen Weges mit einer Länge von ca. 27 m vorgesehen. Da die Anlage eines vergleichsweise kurzen und isoliert liegenden Knicks in diesem intensiv genutzten Bereich naturschutzfachlich wenig sinnvoll ist, wird sie in der 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 60 durch Festsetzung einer Fläche für eine flächige Gehölzanpflanzung im Westen der **öffentlichen Grünfläche** ersetzt. Für die Bepflanzung der Fläche wird folgende Pflanzliste vorgeschlagen:

Pflanzliste für die Fläche zum Anpflanzen (s. textl. Festsetzung 7.3)

Cornus mas	Kornelkirsche
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

- Der zweite bisher zur Neuanlage festgesetzte **südliche Knickabschnitt** war am westlichen Plangebietsrand mit einer Länge von ca. 50 m vorgesehen. Die Entwicklung eines Knicks ist in diesem intensiv genutzten Bereich des zukünftigen Baugrundstücks städtebaulich nicht möglich. Um den Fortfall der bisher vorgesehenen noch nicht realisierten Knick-Neuanlage auszugleichen, wird in die 5. Änderung eine Zuordnungsfestsetzung für eine entsprechende Maßnahme auf einer externen Ausgleichsfläche getroffen (s. textliche Festsetzung Nr. 5.1)

Die **externe Maßnahme** soll auf einer bestehenden Ausgleichsfläche in der Schirnauniederung (Flurstück 14 Flur 3 Gemarkung Kaltenkirchen) erfolgen, die bereits für Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 74 gesichert wurde (s. Abb. 2 und Abb. 3). Durch die zusätzliche Maßnahme der Knickneuanlage erfolgt eine weitere Aufwertung in diesem Bereich. Festgesetzt ist die Neuanlage eines 50 m langen Knicks (Erdwall Fuß: 3,00 m, Kopf: 1,50 m breit, 0,80 m hoch), der zweireihig versetzt mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß folgender Pflanzliste bepflanzt werden soll (Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher / Heister 60-100 cm). Auf dem Knick sind in einem Abstand von 25 m 3 Bäume als Überhälter (Ulmus laevis, Hochstamm 3 x verpflanz, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang, Doppelpfahlbindung, Verbiss/Fegeschutz) zu pflanzen. Die Mulchung soll mit Stroh erfolgen:

Pflanzliste für die externe Knick-Neuanlage (s. textl. Festsetzung 5.1)

Pflanzvorschlag:

Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Crataegus monogyna
 Euonymus europaeus
 Frangula alnus
 Lonicera xylosteum
 Myrica gale
 Salix aurita
 Salix cinera
 Salix purpurea
 Salix viminalis
 Sambucus nigra
 Sorbus aucuparia
 Viburnum opulus



Abb. 2: Lage der Ausgleichsfläche (Schirnauniederung)

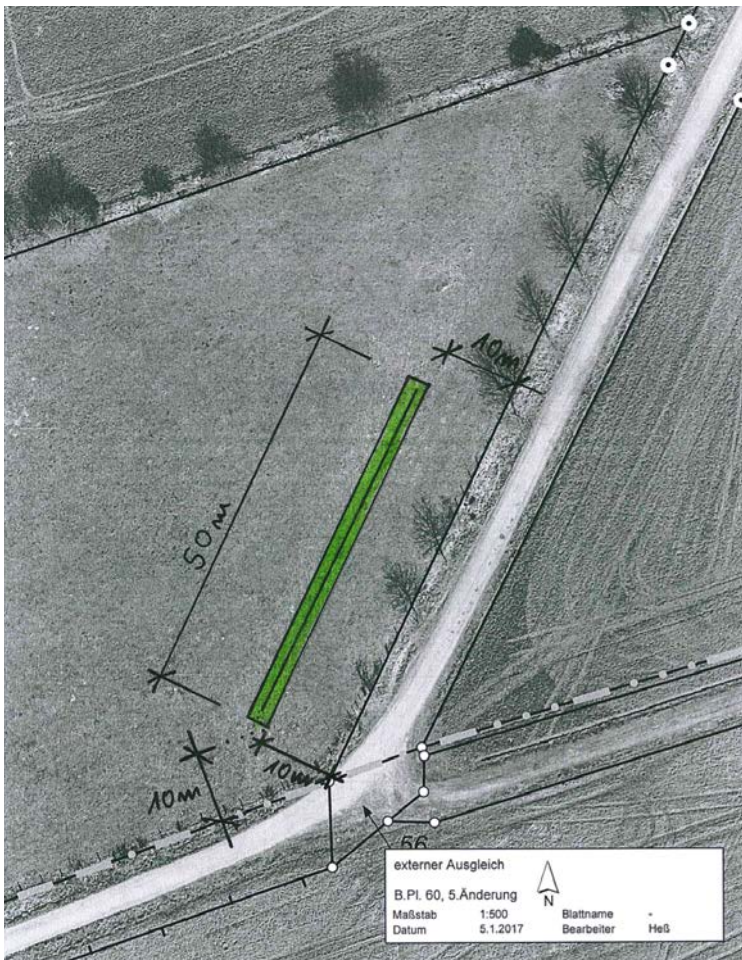


Abb. 3 Knick-Neuanlage im Osten der Ausgleichsfläche

6.2 Artenschutz

Ein Bebauungsplan darf nur Festsetzungen enthalten, die bei ihrer Ausführung entweder nicht gegen Artenschutzrecht verstoßen oder die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG erfüllen. Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Abschätzung einer eventuellen Betroffenheit der relevanten Arten erfolgt anhand der gegebenen naturräumlichen Situation als potenzieller Lebensraum. Zusätzliche ist zur Beurteilung der Bäume ist eine Begehung durch das Fachamt der Stadtverwaltung erfolgt. Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Vorkommen wurden dabei nicht festgestellt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des vorhandenen Siedlungskörpers von Kaltenkirchen und ist allseitig von bereits bebauten oder in der Entwicklung befindlichen Baugrundstücken sowie einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße umgeben. Damit verbunden sind entsprechende Störwirkungen. Bei der Fläche selbst handelt es sich um eine regelmäßig gemähte Fläche. Bäume und einzelne sonstige Gehölze bestehen lediglich im Norden des Geltungsbereichs entlang des öffentlichen Weges.

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes sind damit keine oder allenfalls verbreitete Biotop- und Habitattypen vorhanden. Zudem besteht aufgrund der Lage und Nutzung ein hohes Maß an Störungen, so davon auszugehen ist, dass

- ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen ist, da der überwiegende Teil der entsprechenden Arten selten und auf naturnahe, vergleichsweise anspruchsvolle Standorte angewiesen ist,
- der Geltungsbereich für alle Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Habitate bzw. keinen geeigneten Lebensraum bietet und/oder diese naturräumlich nicht zu erwarten sind.
- von den europäischen Vogelarten – alle europäischen Vogelarten sind, soweit nicht streng geschützt, besonders geschützt – ausschließlich ein Vorkommen von ungefährdeten, wenig störungsempfindlichen und zumeist unspezialisierten Vogelarten der Siedlungsgebiete zu rechnen ist. Rodungen von Gehölzen sind grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen, um eine Vernichtung der Brutstätten sowie eine Störung während der Brut- und Aufzuchtzeiten zu vermeiden. Bei nicht vermeidbaren Rodungen innerhalb dieses Zeitraumes kann diese nur nach vorheriger Kontrolle und Ausschluss von Brut- und Aufzuchtaktivitäten erfolgen.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Südlich des Flottkamps“ verstoßen nicht gegen das Artenschutzrecht.

7 Emissionen und Immissionen

Auf den Geltungsbereich wirken Lärmbelastungen durch den Verkehr auf der angrenzenden Süderstraße ein. Zur nördlich angrenzenden 4. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 60 „Südlich des Flottkamps“ aus dem Jahr 2013 wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Lairm Consult GmbH erstellt². Die darin empfohlenen und in der 4. Änderung festgesetzten Festsetzungen zum passiven Lärmschutz werden auf die 5. Änderung, für die vergleichbare Rahmenbedingungen bestehen, übertragen.

Verkehrslärm / Schallschutz im Hochbau

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr wurde als nicht beurteilungsrelevant beurteilt, da aufgrund der Ausweisung von Wohngebietsflächen und aufgrund der bereits vorliegenden Belastung auf den relevanten Straßen nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist. Die Berechnung der Schallausbreitung für den Straßenverkehrslärm erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes wurden im straßennahen Bereich der Süderstraße zu erwartende Beurteilungspegel von bis zu 62,8 dB(A) tags und 55,3 dB(A) nachts ermittelt. Die Orientierungswerte gemäß Beiblatt der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts werden damit in wesentlichen Teilen und nachts im gesamten Wohngebiet überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und von 49 dB(A) nachts werden im östlichen Bereich des Baugebietes überschritten.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind an der Süderstraße überwiegend aus städtebaulichen Gründen und Gründen der Erschließung des Plangebietes nicht möglich.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden. In der 5. Änderung werden Festsetzung zum passiven Schallschutz getroffen.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen, die entsprechend der 4. Änderung im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 fortgeführt werden. Die erforderlichen schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren oder Baufreistellungsverfahren nach den Kriterien der DIN 4109 in der Fassung von November 1989 inkl. Berichtigungen nachzuweisen, die der Dimensionierung der Schallpegelbereich zu Grunde liegt.

Außerdem erfolgen weitere Festsetzungen bzgl. Lüftungsanlagen und zum Schutz von Außenwohnbereichen.

Zum Schutz der Nachtruhe innerhalb des Plangeltungsbereiches sind in den Bereichen, in denen der Orientierungswert für Wohnbebauung von 45 dB(A) nachts überschritten wird, für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Dies betrifft den gesamten Gel-

² Lairm Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 der Stadt Kaltenkirchen, 16.04.2013

tungsbereich.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) innerhalb möglicher Außenwohnbereiche in Richtung Süderstraße ab einem Abstand von bis zu 33 m gemessen von der Straßenmitte bzw. 25 m von der Grundstücksgrenze um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten. Außenwohnbereiche sind in den übrigen Bereichen entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 6.3 geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig.

Freizeitlärm

In der o.g. schalltechnischen Untersuchung wurden zudem die Schalleinwirkungen durch Freizeitlärm ermittelt, die durch einen benachbarten Bolzplatz entstehen und auf Grundlage der Freizeit-Richtlinie des Landes Schleswig-Holstein beurteilt. Der Bolzplatz liegt nordwestlich des Geltungsbereichs der 5. Änderung und westlich des Geltungsbereiches der 4. Änderung, nördlich angrenzend an den öffentlichen Weg.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei geeigneten Schallschutzmaßnahmen am Bolzplatz, die zwischenzeitlich kurz vor der Realisierung stehen, eine Verträglichkeit mit der geplanten Wohnnutzung in der 4. Änderung gegeben ist. Die geringfügigen Richtwertüberschreitungen an den dem Bolzplatz am nächsten liegenden Baugrenzen wurden im Rahmen der Abwägung als vertretbar eingestuft, u.a. da sie nicht mehr als 1 dB (A) betragen und lediglich die Ruhezeiten betreffen, so dass die Richtwerte über den Großteil des Tages eingehalten werden.

Da die Richtwerte an den Baugrenzen der 4. Änderung nur in sehr geringem Maß überschritten werden und die Baugrenzen der 5. Änderung in deutlich größerer Entfernung zum Bolzplatz liegen, ist für die geplante Wohnbebauung der 5. Änderung keine Überschreitung der Richtwerte zu erwarten.

8 Ver- und Entsorgung

Grundwasser

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

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

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH.

Schmutzwasser

Die Ableitung des Abwassers erfolgt über das vorhandene Netz, das an die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes (AZV) Pinneberg angebunden ist.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser kann dem öffentlichen Regenwassernetz zugeführt werden. Da das Gebiet bereits bisher als Baugebiet vorgesehen war, ergeben sich hin-

sichtlich der anfallenden Wassermengen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken erfolgen soll, wird darauf hingewiesen, dass hierfür rechtzeitig vor Baubeginn die erforderliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg zu beantragen ist.

Wärme- und Stromversorgung

Die Wärme- und Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter. Die Stadtwerke Kaltenkirchen benötigen für eine Ortsnetzstation eine Fläche im Plangebiet. Die Ortsnetzstation ist für die Versorgung des Neubauvorhabens im Geltungsbereich der 5. Änderung erforderlich. Die benötigte Fläche hat eine Größe von 3 m x 5 m und sollte zentral im Plangebiet vorgesehen werden. Die genaue Lage wird im Bauantragsverfahren bzw. im Rahmen der Ausführungsplanung zwischen dem Vorhabenträger und den Stadtwerken abgestimmt.

Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung

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

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Die Telekom Deutschland GmbH hat folgende Hinweise für die Ausführungs- und Erschließungsplanung gegeben:

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird, dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 12 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Belange des Brandschutzes

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt DVGW-W405 wird aus dem Netz der zentralen Wasserversorgung sichergestellt. Gemäß Auskunft der Feuerwehr Kaltenkirchen kann entsprechend Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 m eine Löschwassermenge von 96 m³/h aus dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Es stehen 3 Unterflurhydranten H150 (je 90m³/h) und 3 Unterflurhydranten H200 m (je 120m³/h) zur Verfügung.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Bauges-

nehmungsverfahrens zu beachten.

Die Abteilung Vorbeugender Brandschutz des Kreises Segeberg hat folgende Hinweise für die Ausführungsplanung und das Baugenehmigungsverfahren gegeben:

- In Abhängigkeit der Grundrisse der geplanten Wohngebäude parallel zur Süderstraße ist es ggf. erforderlich eine Feuerwehrezufahrt, einschließlich Aufstellflächen für das Hubrettungsgerät der Feuerwehr auf der westlichen Grundstücksfläche vorzusehen. Ab einer Gebäudeklasse 4 kann bei Wohngebäuden der Einsatz des Hubrettungsgerätes erforderlich werden. Eine Ausrichtung aller Wohneinheiten zur öffentlichen Verkehrsfläche wäre sinnvoll. Eine weitere Alternative ist die Anordnung eines zweiten baulichen Rettungsweges (2. Treppe).
- Für das geplante sechsgeschossige senkrecht zur Süderstraße stehende Gebäude ist eine Feuerwehrezufahrt mit Aufstellflächen für das Hubrettungsgerät nach den Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr zwingend erforderlich. Es ist darauf zu achten, dass die Decke der Tiefgarage mit den entsprechenden Einsatzfahrzeugen befahren werden kann.

9 Denkmalschutz, Kampfmittel und Bodenordnung

Denkmalschutz

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden von Kulturdenkmälern die Melde- und Sicherungspflichten des § 15 DSchG gelten.³ Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Kampfmittel

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

Bodenordnung

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

³ § 15, Abs. 1 DSchG Schleswig-Holstein (i.d.F. vom 30.12.2014):

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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 Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

10 Flächenangaben

	Fläche in ha
Allgemeine Wohngebiete	0,60
Öffentliche Grünflächen	0,06
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,02
Geltungsbereich gesamt	0,68

11 Kosten

Kosten durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt durch die Maßnahmen und den Unterhalt innerhalb der öffentlichen Grünfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen am 25.04.2017 gebilligt.

Kaltenkirchen, den

.....

(Hanno Krause)
Bürgermeister