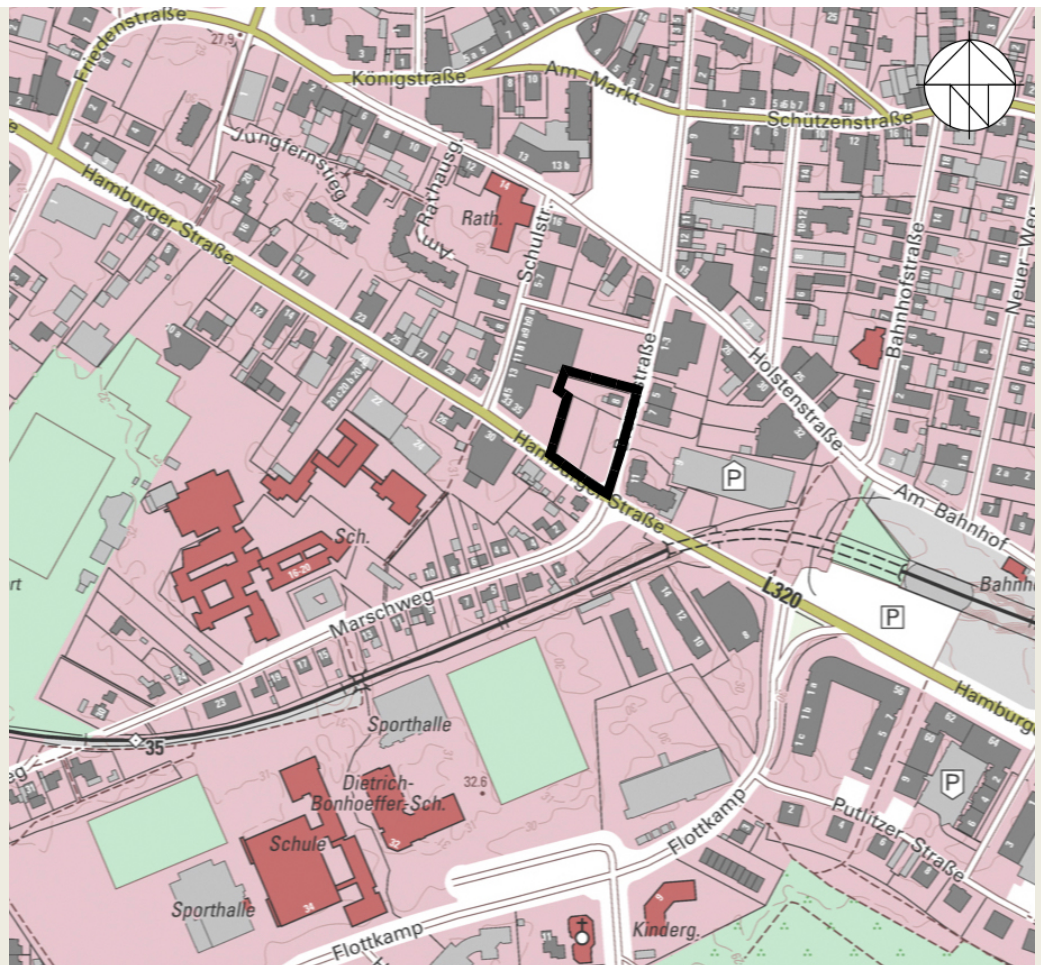


# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan Nr. 7B „Zentrum“ 4. Änderung der Stadt Kaltenkirchen

für den Bereich:  
„nördlich der Hamburger Straße und westlich der Brauerstraße“



Endgültige Planfassung  
27.06.2017 (Stadtvertretung)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren .....	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	3
<b>2 Anlass und Ziele.....</b>	<b>4</b>
<b>3 Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
<b>4 Städtebauliche Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	7
4.4 Gestaltung.....	8
<b>5 Verkehr .....</b>	<b>8</b>
<b>6 Grünordnung und Artenschutz .....</b>	<b>9</b>
6.1 Grünordnung.....	9
6.2 Artenschutz .....	10
<b>7 Emissionen und Immissionen .....</b>	<b>11</b>
<b>8 Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>13</b>
<b>9 Hinweise zu Denkmalschutz, Kampfmittel und Altlasten .....</b>	<b>14</b>
<b>10 Flächenangaben.....</b>	<b>15</b>
<b>11 Kosten und Bodenordnung.....</b>	<b>15</b>

## **Anlagen**

- Verschattungsstudie, Architekt Tobias Böttcher, 01.03.2017
- Schalltechnische Untersuchung, Lairm Consult, 10.03.2017
- Artenschutzbeitrag, Landschaftsplanung Jacob, 01.03.2017
- Gebäude- und Baumkontrolle auf aktuellen Fledermausbesatz im Eckbereich Hamburger Str. / Brauerstr. in Kaltenkirchen; Dipl.-Biol. Björn Leupolt, 10.02.2017

# 1 Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 03.11.2015 beschlossen, für die Flächen im Eckbereich Hamburger Straße / Brauerstraße die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 B „Zentrum“ aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses<sup>1</sup> 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, vom 23.01.2017. Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird im Maßstab 1:500 erstellt.

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 B „Zentrum“ gilt derzeit dessen 1. Änderung, die am 15.11.1990 in Kraft getreten ist. In dem durch die 4. Änderung überlagerten Bereich gelten mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung, deren Festsetzungen.

## 1.2 Hinweise zum Verfahren

### Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) aufgestellt. Der Plangeltungsbereich liegt im bebauten Siedlungskörper von Kaltenkirchen. 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 B „Zentrum“ zu

<sup>1</sup> Mit dem am 13. Mai 2017 in Kraft getretenen „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ vom 04. Mai 2017 (BGBl I S. 1057) wurden das BauGB und die BauNVO geändert. Das Aufstellungsverfahren dieser Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 245c BauGB nach der vor dem 13. Mai 2017 geltenden Fassung des BauGB abgeschlossen, da die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. Auf die vorliegende Bebauungsplanänderung findet gemäß § 25 BauNVO die BauNVO in der bis zum 13. Mai 2017 geltenden Fassung Anwendung, da die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB vor dem Inkrafttreten der Änderung der BauNVO begonnen hat.

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

### 1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung der Bebauungsplanänderung sowie der im Rahmen der Aufstellung erstellten Fachgutachten erfolgt durch:

- Ausarbeitung des Bebauungsplanes: Architektur + Stadtplanung, Hamburg
- Versschattungsstudie: Architekt Tobias Böttcher, Kaltenkirchen
- Artenschutzbeitrag: Landschaftsplanung Jacob, Kaltenkirchen
- Gebäude- und Baumkontrolle (Vögel und Fledermäuse): Dipl.-Biol. Björn Leupolt, Heidmühlen
- Schalltechnische Untersuchung: Lairm Consult GmbH, Bargteheide

Parallel zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird in einem gesonderten Verfahren für den südlichen Teil der Brauerstraße mit Einmündung in die Hamburger Straße eine Straßenausbauplanung durch das Büro Waack und Dähn, Norderstedt bearbeitet.

### 1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von etwa 0,29 ha.

Das Planänderungsgebiet liegt im Süden der Innenstadt, nördlich der Hamburger Straße und westlich der Brauerstraße. Es umfasst die beiden unbebauten Grundstücke Hamburger Straße 39 und 41 sowie das Grundstück Brauerstraße 8, das mit einem leer stehenden Einfamilienhaus bebaut ist. Teile der angrenzenden Straßenverkehrsflächen wurden in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Grundstücke Hamburger Straße 39 und 41 werden zurzeit als öffentlicher Parkplatz sowie als Abstellfläche eines benachbarten Einzelhandelsgeschäfts genutzt. Die Flächen sind mit einer wassergebundenen Decke befestigt. In den Randbereichen sowie zwischen den Grundstücken befinden sich schmale mit Gehölzen bepflanzte Bereiche.

Das Grundstück Brauerstraße 8 ist durch das leer stehende Einfamilienhaus mit umliegenden Gartenflächen gekennzeichnet, in dem sich im rückwärtigen Bereich mehrere Gehölze befinden. Der in der Plangrundlage eingemessene Baum im vorderen Grundstücksbereich ist zwischenzeitlich entfallen.

Die benachbarten Bau- und Nutzungsstrukturen sind entsprechend der innerstädtischen Lage gemischt geprägt. Das nördliche Nachbargrundstück wird als Stellplatzanlage eines Lebensmittel-Discountmarktes und das östliche Nachbargrundstück als Posthof genutzt. Westlich der Baustraße steht auf dem Eckgrundstück zur Hamburger Straße ein zweigeschossiges Wohnhaus mit weiterem Staffelgeschoss. Nördlich davon befindet sich die von der Brauerstraße ausgehende Zu-/ Abfahrt zu einem öffentlichen Parkhaus sowie zu weiteren Stellplatzflächen. Im weiteren Verlauf der Brauerstraße sowie südlich der Hamburger Straße befinden sich weitere Wohn- und Geschäftshäuser.

Insgesamt ist die weitere Umgebung der Innenstadt durch eine gewachsene heterogene städtische und verdichtete Bebauungsstruktur mit Gebäuden unterschiedlicher Größe, Formen, Fassaden und Nutzungen aus unterschiedlichen Entstehungszeiten geprägt. Die heterogene Bebauungsstruktur ist auch Folge und Ausdruck des in den letzten Jahrzehnten erfolgten und weiter anhaltenden Wachstums von Kaltenkirchen.

## 2 Anlass und Ziele

Die Stadt Kaltenkirchen strebt mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7B eine Neuordnung und bauliche Verdichtung in diesem zentralen gelegenen innerstädtischen Bereich an. Die derzeit geltende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7B setzt bisher ein Mischgebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bei mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen auf großflächigen überbaubaren Grundstücksflächen fest.

Das mit der 4. Änderung verfolgte Ziel einer höheren baulichen Verdichtung erfolgt vor dem Hintergrund des starken Wachstums der letzten Jahren, was sich auch in den baulichen Strukturen der Innenstadt widerspiegeln soll. Außerdem besteht weiterhin ein großer Flächenbedarf, insbesondere auch nach Wohnraum in zentral gelegenen Bereichen.

Damit wird auch den Leitlinien des Rahmenplanes für die Innenstadt aus dem Jahr 2010 entsprochen, nach dem unter dem Leitziel der „urbanen Qualifizierung“ unter anderem eine Heraufsetzung der Geschossigkeit in der Innenstadt als Ganzes angestrebt wird und der Einmündungsbereich der Brauerstraße in die Hamburger Straße städtebaulich betont werden soll, damit dieser als wichtiger Zugang in die Innenstadt im Stadtbild besser wahrnehmbar ist. Aktuell besteht seitens eines Investors das Interesse, in dem überplanten Bereich ein Gebäude für betreutes Wohnen zu errichten.

## 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 Achsenswerpunkten zu vollziehen. In Bezug auf die Achse Hamburg-Kaltenkirchen wird die Entwicklung vor allem in den nördlichen Teilen dieser Achse angestrebt.

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

Die Stadt Kaltenkirchen befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg – Norderstedt – Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Als Mittelzentrum bildet die Stadt Kaltenkirchen den äußeren Achsenswerpunkt. In den letzten Jahren hat es eine

starke Gesamtentwicklung gegeben. Es besteht weiterhin eine rege Nachfrage nach Wohnungen und Arbeitsplätzen.

Das Ziel einer Stärkung des Mittelzentrums wird durch den Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 bekräftigt, die entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur bieten sollen. Zudem soll die Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung haben.

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

#### **Flächennutzungsplan**

In dem seit dem 11. September 1999 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen sind die Flächen innerhalb des Planänderungsgebietes als gemischte Bauflächen dargestellt. Die 4. Änderung ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **4 Städtebauliche Festsetzungen**

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

Die Festsetzung eines Mischgebiet wird aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes in die 4. Änderung übernommen. Dies entspricht der innerstädtischen Lage und den damit verbundenen Nutzungsanforderungen.

Vergnügungsstätten werden entsprechend der für das westlich angrenzende Grundstück geltenden 2. Änderung ausgeschlossen. Damit soll den vielfach von Vergnügungsstätten ausgehenden belastenden Wirkungen auf die Entwicklung der Innenstadt und Nutzungskonflikten mit benachbarten Wohnnutzungen entgegengewirkt werden. Durch die Übernahme der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus den angrenzend geltenden Änderungen erfolgt zudem eine Einbindung in die zulässigen Nutzungsstrukturen der Umgebung.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um das Gebiet entsprechend der Ziele des Rahmenplans mit seinen Innenstadtfunktionen zu stärken, wird die **Grundflächenzahl (GRZ)** auf 0,6 festgesetzt. Dies bietet eine hohe Verdichtungsmöglichkeit und stellt die Obergrenze für Mischgebiete gemäß BauNVO dar. Für Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberoberfläche ist gemäß den allgemein geltenden Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,8 zulässig. Auf diese Weise wird ein Mindestmaß unversiegelter Flächen von 20 % der Grundstücksflächen gesichert, die der Begrünung zur Verfügung stehen.

Die **Geschossigkeit** wird überwiegend auf mindestens drei und maximal vier Vollgeschosse festgesetzt. Mit der Festsetzung einer minimalen Geschossigkeit soll an diesem zentral und in fußläufiger Entfernung zu den wesentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen und zum Bahnhof gelegenen Bereich die Entstehung einer städtebaulich prägenden Baumasse sowie eine gute Ausnutzung des Grunds und Bodens gesichert werden. Mit der Zulässigkeit eines vierten Vollgeschosses als Obergrenze wird eine weitere Verdich-

tung ermöglicht.

Für den unmittelbaren Eckbereich Hamburger Straße / Brauerstraße wird entsprechend der Ziele des Rahmenplans für die Innenstadt mit mindestens fünf und maximal sechs Vollgeschossen eine städtebauliche Betonung der Eingangssituation in die Innenstadt gesichert.

Die Festsetzungen der maximalen **Gebäude- und Traufhöhen** korrespondieren mit den festgesetzten Geschossigkeiten. Die Traufhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand und begrenzt damit die Höhe der Außenwände. Sie trägt in den Bereichen mit mindestens drei und maximal vier Geschossen maximal 15,5 m. Damit wird in der fünften Ebene ein weiteres Geschoss ermöglicht, das jedoch nicht als Vollgeschoss gemäß Landesbauordnung ausgebildet werden darf.

In dem Bereich mit mindestens fünf und maximal sechs Geschossen ist die Traufhöhe auf 18,0 m begrenzt, so dass unmittelbar das Dach beginnt oder ein ggf. weiteres Geschoss gegenüber der Außenwand zurückzusetzen ist.

Für die maximalen Firsthöhen werden mit 17,5 m und 21,0 m höhere Werte festgesetzt, um die Ausbildung geneigter Dächer zu ermöglichen.

Bezugspunkt für die Höhen ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, für den eine Höhenlage von maximal + 31,05 m NHN festgesetzt ist. Damit wird der höchste Punkt, den der geplante Gehweg entlang der Brauerstraße gemäß der Vorplanung für die Erweiterung und Umgestaltung der Verkehrsflächen haben wird, in etwa für die maximal mögliche Höhe des Erdgeschossfußbodens in den Bebauungsplan übernommen und somit ein ebenerdiger Gebäudezugang ermöglicht. Eine höhere Lage des Erdgeschossfußbodens soll nicht möglich sein, um angesichts des zur Hamburger Straße abfallenden Geländes die maximale Sockelhöhe zum dortigen Gehweg zu begrenzen. Unter Berücksichtigung der gemäß der Vorplanung für die Verkehrsflächen vorgesehenen Höhen des Gehwegs entlang der Hamburger Straße wird der Höhenunterschied zum Erdgeschossfußboden dort maximal rund 60 cm betragen.

Die maximale **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird auf 2,2 festgesetzt. Die gemäß § 17 BauNVO geltende Obergrenze für Mischgebiete von 1,2 wird damit überschritten. Diese Überschreitung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO begründet sich vor allem aus der zentralen Lage des Gebietes, für die ein hoher Verdichtungsgrad mit urbaner Wirkung als angemessen angesehen wird. Durch das hohe Maß an baulicher Ausnutzung des Areals können im Sinne einer Innenentwicklung zudem vergleichsweise viele potenzielle Wohn- und gewerbliche Nutzflächen von den Vorteilen kurzer Wege zu den Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten etc. sowie zum AKN-Bahnhof Kaltenkirchen profitieren. Dies steht im Einklang mit dem in § 1a BauGB benannten Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des Vorrangs der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung. Die Überschreitung der Obergrenze gemäß BauNVO mit prinzipiell nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf die Freiflächennutzung und die Belichtung werden durch die Nähe zu Aufenthaltsbereichen in der Innenstadt wie z.B. dem Grünen Markt oder dem Bahnhofsplatz und die Nähe zur offenen Landschaft ausgeglichen. Zudem sind die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung einzuhalten.

Um im Rahmen der Bauleitplanung nachzuweisen, dass trotz der gewünschten Verdichtung durch die Bebauungsplanänderung keine unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen der Belichtung in der Nachbarschaft eintreten, wurde zu den maßgeblichen Zeitpunkten im Jahresverlauf eine **Verschattungssimulation** erstellt (vgl. Anlage). Diese basiert auf

der Vorhabenplanung des Investors, die sich eng an den in der Bebauungsplanänderung maximal festgesetzten Werten zum Maß der baulichen Nutzung orientiert.

Die Simulation lässt erkennen, dass mit der geplanten Bebauung weiterhin insgesamt gute Belichtungsverhältnisse bestehen. Die stärksten Verschattungen treten naturgemäß auf den direkt angrenzenden Baugrundstücken auf.

- Nördlich grenzt dabei eine vorhandene Stellplatzanlage an, die gemäß 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7B als Gemeinschaftsstellplatzfläche mit Parkpalette mit zwei Ebenen festgesetzt ist, so dass keine vorhandene oder zukünftig mögliche Bebauung betroffen ist.
- Das westlich angrenzende Grundstück ist derzeit nicht bebaut, so dass auch hier keine vorhandenen baulichen Nutzungen betroffen sind. An der weiter westlich bestehenden Bebauung treten aufgrund der Abstandes von ca. 40 m in den Jahres- und Tageszeiten, in denen nicht ohnehin bereits mit starken Verschattungen zu rechnen ist, keine wesentlichen Mehrverschattungen auf (vgl. Stichtag 20.03., 9.00 Uhr). Auch für eine zukünftige Bebauung des Nachbargrundstückes, die gemäß 2. Änderung entlang der Hamburger Straße möglich ist, bestehen aufgrund der Süd-West-Ausrichtung der Hauptfassade im Tagesverlauf gute Belichtungsverhältnisse (vgl. Stichtag 20.03., 12.00 Uhr).
- Zur Bebauung der gegenüberliegenden Seite der Brauerstraße besteht ein Abstand von ca. 20 m. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Himmelsrichtung beschränken sich die Verschattungen durch die geplante Neubebauung auf die Nachmittags- und Abendzeiten und hier vor allem auf die Winterjahreshälfte. Die Simulation zum Stichtag 20.03., 15.00 Uhr zeigt, dass zu diesem Zeitpunkt noch keine Verschattungen auftreten und für das südlich vorhandene Wohngebäude sogar bei dem sehr tiefen Sonnenstand zum Stichtag 21.12, 15.00 Uhr eine direkte Belichtung erfolgt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass vor dem Hintergrund der innerstädtischen Lage insgesamt gute Belichtungsverhältnisse bestehen. In der **Abwägung** mit anderen Belangen ist festzuhalten, dass durch die Neubauplanung zwar gewisse Mehrverschattungen in der Nachbarschaft auftreten, die sich jedoch auf die Winterjahreshälfte mit langen Schattenwürfen und hier nur auf begrenzte Tageszeiträume beschränken. Dies wird unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage und dem hiermit in Zusammenhang stehendem Ziel einer verstärkten Verdichtung als vertretbar angesehen werden.

Nachteilige aus der Überschreitung der o.g. GFZ-Obergrenze gemäß BauNVO resultierende Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht ersichtlich.

### 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt, die sich wie bereits in der 1. Änderung über die drei derzeitigen Baugrundstücke erstrecken. Die Baugrundstücke sollen für die geplante Bebauung zusammengefasst werden. Die hierfür erforderlichen Eigentumsverhältnisse sollen durch vertragliche Regelungen, die bereits in Vorbereitung sind, geschaffen werden.

Zum westlichen Nachbargrundstück, für das gemäß der 2. Änderung eine offene Bauweise festgesetzt ist, sowie zum nördlichen Nachbargrundstück wird in der 4. Änderung entsprechend der Mindestabstandsflächen gemäß LBO ein Abstand von 3 m berücksich-



tigt. Zu den Straßen werden geringere Mindestabstände festgelegt. Entlang der Brauerstraße beträgt dieser in dem drei- bis viergeschossigen Gebäudeabschnitt i.d.R. 2,7 m so dass, wie bei der gegenüberliegenden Bebauung, vor den Gebäuden eine Vorzone entsteht. Zu der Hamburger Straße ist mit i.d.R. 1,4 m ein etwas geringerer Mindestabstand durch die Baugrenze festgelegt, der hier die Ausbildung einer Raumkante mit stärker städtisch ausgeprägtem Charakter durch die zukünftige Bebauung ermöglicht.

Der fünf- bis sechsgeschossige Eckbereich ist durch Baugrenzen von dem drei-bis viergeschossigen Bereich abgegrenzt. Zu den Straßenseiten rücken sie hier gegenüber den übrigen Baugrenzen etwas vor, so dass die Eckbebauung durch ein Vorspringen der Fassade zusätzlich betont werden kann.

Von der Festsetzung einer Bauweise wird abgesehen, da die Baukörperanordnung durch die Baugrenzen ausreichend bestimmt ist. Diese ermöglichen die Entstehung eines durchgehenden, in Nord-Süd-Richtung bis etwas mehr als 60 m langes Gebäude, das nahe an die Nachbargrundstücke heranreicht, so dass zu den Straßen eine städtebaulich prägende Raumkante ausgebildet werden kann. Die erforderlichen Grenzabstände gemäß LBO sind dabei einzuhalten.

#### 4.4 Gestaltung

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

Die Festsetzung für die Fassaden orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der Umgebung und den dort geltenden Festsetzungen. Außenfassaden sind demnach in rotem Verblendmauerwerk auszuführen.

Um die Höhenwirkung zu reduzieren, wird in dem drei- bis viergeschossigen Bereich für ein über dem vierten Vollgeschoss liegendes Geschoss (Sattel- oder Dachgeschoss) festgesetzt, dass die Fassade in einer anderen Farbe oder einem anderen Material auszuführen ist. Für den Eckbereich mit fünf bis sechs Geschossen gilt dies nicht, um diesen Bereich von den übrigen Gebäudeteilen abzuheben.

Zudem ist es für alle Fassaden zulässig auf bis zu 30 % der jeweiligen Fläche andere Farben und Materialien zu verwenden, um mehr Gestaltungsspielraum z.B. für Fassadengliederungen zu geben.

## 5 Verkehr

Der Geltungsbereich wird durch die angrenzende Brauerstraße und Hamburger Straße (Landesstraße L 320) erschlossen. Parallel zu der Aufstellung der 4. Änderung wurde eine Vorplanung zur **Straßenausbauplanung** des südlichen Abschnitts der Brauerstraße mit Einmündung in die Hamburger Straße erstellt, um den hieraus resultierenden Flächenbedarf für eine Erweiterung der Verkehrsfläche im Bebauungsplan berücksichtigen zu können. Mit der Erweiterung soll die Brauerstraße in ihrer Bedeutung und Funktionalität als wichtiger Zugang zur Innenstadt und als Anbindung an das Parkhaus entsprechend den Zielen des o.g. Rahmenplans sowie des seinerzeit parallel aufgestellten Verkehrsentwicklungsplans verbessert werden.

Die angestrebten Änderungen umfassen vor allem die Bereitstellung zusätzlicher Flä-

chen zu Gunsten des Rad- und Fußgängerverkehrs, für den auf der Westseite der Brauerstraße bisher lediglich ein ca. 1,5 m breiter Gehweg und für den Radverkehr keine gesonderten Flächen zur Verfügung stehen. Die berücksichtigten Flächen ermöglichen die Anordnung eines gesonderten Radweges oder Radfahrstreifens sowie eines Gehweges von jeweils mindestens 2,00 m Breite.

Zudem wird die Verkehrsfläche im Einmündungsbereich zur Hamburger Straße so vergrößert, dass dort eine Aufweitung für Rechtsabbieger möglich wird. Die derzeitige Rad- und Fußgängerquerung der Hamburger Straße ist bei einer entsprechenden Umsetzung etwas nach Westen zu verlegen.

Darüber hinaus bietet die in der 4. Änderung festgesetzte Verkehrsfläche Raum für eine geringfügige Verbreiterung der bestehenden Fahrspuren in der Brauerstraße. Die festgesetzte Verkehrsfläche berücksichtigt neben der Aufweitung in der Brauerstraße eine Verbreiterung des Gehweges auf der Nordseite der Hamburger Straße von derzeit ca. 1,5 m auf 2,0 m. Der Radverkehr soll weiterhin in beide Fahrtrichtungen auf der Südseite der Hamburger Straße geführt werden.

Eine weitere Konkretisierung erfolgt im Rahmen einer gesonderten Straßenplanung, die mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Itzehoe als Baulastträger für die Hamburger Straße (L 320) abzustimmen ist.

Um die Anbindung des Baugebietes im Hinblick auf die Funktionalität und Sicherheit der Verkehrsteilnehmer der beiden angrenzenden Straßen und des Kreuzungsbereiches bereits auf Ebene der Bauleitplanung zu optimieren, werden die **Bereiche für Ein- und Ausfahrten** konkret festgesetzt. Sie befinden sich in größtmöglichem Abstand zu der Kreuzung an der Brauerstraße und der Hamburger Straße und umfassen jeweils einen maximal 6 m breiten Bereich, der für eine Konkretisierung im Rahmen der Vorhabenplanung etwas Spielraum lässt, vor allem sofern lediglich eine Ein- oder Ausfahrt umgesetzt wird. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird zur Hamburger Straße voraussichtlich nur eine Ausfahrt als Rechtsabbieger zugelassen. Abweichungen können im Genehmigungsverfahren in Abstimmung mit dem LBV möglich sein.

### **Ruhender Verkehr**

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf dem Baugrundstück im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Besucher können die vorhandenen öffentlichen Parkplatzangebote in der Innenstadt nutzen. Ein großes Angebot besteht in dem gegenüberliegenden städtischen Parkhaus, das zzt. um ca. 120 Parkplätze erweitert wird.

## **6 Grünordnung und Artenschutz**

### **6.1 Grünordnung**

Im Geltungsbereich ist nur in geringem Umfang Grünbestand vorhanden. Die beiden südlichen Flurstücke sind durch wassergebundene Decken und schmale Säume mit Ziergebüschen am Rand und mittig der beiden Grundstücke sowie durch kleinräumige Ruderalfluren in den nicht befahrenen Bereichen gekennzeichnet. Der ehemalige Garten des nördlichen Grundstück Brauerstraße 8 mit leerstehendem Einfamilienhaus ist weitgehend von Gehölzbestand befreit.

Die vorhandenen Bäume fallen gemäß Beurteilung durch das Fachamt der Stadtverwaltung Kaltenkirchen nicht unter die Baumschutzsatzung und sind nicht ortsbildprägend. Dies gilt auch für den auf dem angrenzenden Flurstück 229/3 vorhandenen Ahorn. Für zukünftige Fällungen wird darauf hingewiesen, dass die zum Artenschutz genannten Fristen bzw. alternativ Kontrollen (s.u.) zu beachten sind.

Ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes wird in dieser stark verdichteten innerstädtischen Lage durch die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO maximale Grundflächenzahl von 0,8 inklusive Stellplätzen, Nebenanlagen u.ä. gewährleistet. Zusätzlich wird festgesetzt, dass je 500 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.

## 6.2 Artenschutz

Zur B-Plan-Änderung wurde vor dem Hintergrund des geplanten Abrisses des leer stehenden Einfamilienhauses und von geplanten Baumfällungen ein Gutachten zur Artenschutzprüfung durch das Büro Landschaftsplanung Jacob erstellt (vgl. Anlage). Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst, detaillierte Angaben können dem Gutachten entnommen werden:

Für das Planvorhaben sind lediglich die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel relevant:

- Für die Beurteilung hinsichtlich **Fledermäusen** wurde eine Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen Dipl. Biol. Björn Leupolt durchgeführt, bei der der Baum- und Gebäudebestand in Bezug auf einen eventuellen aktuellen und Hinweise auf einen früheren Besatz sowie die Eignung als potenzielle Quartiere begutachtet wurden (s. Anlage).
- Hinweise auf einen aktuellen Besatz durch Fledermäuse bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Potentiale als Winterquartiere oder für größere Sommerquartiere (z.B. Wochen mit mehreren Individuen). Im Dachboden des Einfamilienhauses sowie im Apfelbaum an der nördlichen Grenze des Grundstückes kann jedoch ein Potenzial für Tagesquartiere nicht ausgeschlossen werden. Um Verletzungen des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind daher bei Abriss des Gebäudes und bei Fällung des Apfelbaumes die unten genannten Fristen zu beachten oder das Vorhandensein ggf. einzelner Fledermäuse auszuschließen.
- Bezüglich **Vögel** sind aufgrund der Lage inmitten von bebauten Flächen lediglich weit verbreitete, störungstolerante und häufige nicht gefährdete Vogelarten der Siedlungen zu erwarten. Eine Eignung als Brutstätte ist für einige gebäudebrütende Arten und gehölzbrütende Arten durch den Gebäude- und Vegetationsbestand gegeben. Um Verletzungen des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind daher bei der Entnahme von Gebüsch und Bäumen sowie bei einem Gebäudeabriss die unten genannten Fristen zu beachten oder das Vorhandensein von brütenden Vögeln auszuschließen.

Verletzungen des Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und des Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. BNatSchG liegen, unter der Berücksichtigung der Lage im Innenbereich und des Erhalts der ökologischen Funktion im räumli-

chen Zusammenhang, weder für Fledermäuse noch für Vögel vor.

Zusammengefasst sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu beachten. Artenschutzrechtliche Ausnahmen oder artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind damit nicht erforderlich:

- Fällzeiträume der **Gehölze und Gebüsche** gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur vom 1.10. bis 28.02.
- Abrissarbeiten des **Wohngebäudes** und die Fällung eines an der Nordseite des Plangebietes stehenden **Apfelbaumes** ist ohne weitere Kontrolle im Zeitraum vom 1.12. bis Ende Februar möglich.

Außerhalb dieser Zeit muss vor einem Abriss / einer Fällung ausgeschlossen werden, dass sich Fledermäuse im Gebäude bzw. in den Höhlungen des Apfelbaumes befinden oder Vögel am Gebäude brüten. Hierzu ist ggf. eine weitere Kontrolle durch einen Fachgutachter erforderlich, sofern die Abrisszeit nicht in den Winter gelegt werden kann.

## 7 Emissionen und Immissionen

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Lairm Consult erstellt (vgl. Anlage). Untersucht wurden die Einwirkungen aus Straßenverkehrslärm und dem Schienenverkehrslärm der AKN auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs. Nachfolgend werden die Ergebnisse und deren Berücksichtigung durch die Aufnahme von Festsetzungen zum passiven Schallschutz zusammengefasst, weitere Einzelheiten können dem Gutachten entnommen werden.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die benachbarten Misch- bzw. Sondergebietsflächen müssen schon im heutigen Zustand aufgrund der angrenzenden vorhandenen Wohnnutzung in der Nachbarschaft die jeweiligen Immissionsrichtwerte einhalten. Daher wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Betriebe mit dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung immissionsschutzrechtlich verträglich sind.

### Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßen- und Schienenverkehrslärm auf den maßgeblichen Abschnitten der Landesstraße L320 (Hamburger Straße), der Brauerstraße und der Straße Marschweg und für den Schienenverkehrslärm die Strecke Hamburg-Altona-Kaltenkirchen-Neumünster berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall ist durch die Nutzungen, die durch die Bebauungsplanänderung ermöglicht werden, nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen, so dass sich der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall nicht beurteilungsrelevant verändert. Daher ist eine Un-

tersuchung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs auf öffentlichen Straßen nicht erforderlich.

Durch den auf den Geltungsbereich einwirkenden Verkehrslärm werden die Orientierungswerte nach der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts innerhalb des Plangebietes durchgehend überschritten. Der Immissionsgrenzwert nach der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) tags wird lediglich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes eingehalten, der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 54 dB(A) nachts wird im gesamten Plangeltungsbereich überschritten.

Der Anhaltswert für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags wird bis zu einem Abstand von etwa 35 m zur Straßenmitte der Landesstraße L320 (Hamburger Straße) überschritten. Der Anhaltswert der Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) nachts wird überwiegend im Plangebiet überschritten.

Die Umsetzung von aktivem Lärmschutz entlang der Landesstraße L320 (Hamburger Straße) und der Brauerstraße ist städtebaulich aufgrund der innerstädtischen Lage nicht sinnvoll und wird lärmgutachterlich auch nicht empfohlen, da aktiver Lärmschutz (Schallschutzwände) zum Schutz der Obergeschosse aufgrund der Geschossigkeit der Wohngebäude eine erhebliche Höhe aufweisen müsste. Die aus städtebaulicher Sicht gewünschten Blickbeziehungen zwischen Gebäude und Straße würden so verhindert und Verschattungen der Bebauung durch die Lärmschutzwände entstehen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können grundsätzlich aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden in der 4. Änderung Festsetzungen zum passiven Schallschutz aufgenommen.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109. Der maßgebende Außenlärmpegel für den Verkehrslärm ergibt sich aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel tags. Berechnungsgrundlage bilden die Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall. Für den Gewerbelärm wird gemäß DIN 4109 der geltende Immissionsrichtwert der TA Lärm am Tage als maßgeblicher Außenlärmpegel verwendet.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs ergeben sich die Lärmpegelbereiche IV–VI. Sie sind in der Planzeichnung festgesetzt. Das gemäß DIN 4109 erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile ist durch textliche Festsetzung zugeordnet, die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

Aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) nachts werden zum Schutz der Nachtruhe im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen festgesetzt, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Außenwohnbereiche sollten in den Bereichen, in denen der Orientierungswert tags für Mischgebiete um mehr als 3 dB(A) überschritten wird, geschlossen bzw. auf einer lärmabgewandten Seite ausgeführt werden. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten oder verglasten Loggien ist generell zulässig. Da die genannte Überschreitung fast im gesamten Plangebiet erfolgt, setzt der Bebauungsplan fest, dass befestigte Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) nur in geschlossener Bauausführung zulässig sind. Eine offene Ausführung ist jedoch ausnahmsweise dann zulässig, wenn mittels Im-

missionsprognose der Nachweis erbracht wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert gemäß DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags z.B. durch die Errichtung von Wänden oder Teilverglasungen um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

## 8 Ver- und Entsorgung

### Grundwasser

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

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

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH.

### Schmutzwasser / Oberflächenwasser

Die Grundstücke sind bereits erschlossen. Die ursprünglich für den Geltungsbereich der 4. Änderung angenommene Regenwassereinleitmenge in den bestehenden Regenwasseranal der Stadt Kaltenkirchen beruht auf der Annahme einer GRZ von 0,4 des ursprünglichen Bebauungsplanes. Bei Annahme der nun durch die Bebauungsplanänderung festgesetzten GRZ von 0,6 würde sich die Regenwassereinleitmenge erhöhen.

Für die Entwässerungsplanung im Rahmen der Hochbauplanung wird daher darauf hingewiesen, dass zum Schutz des Regenwasserkanals vor einer hydraulischen Überlastung, der Regenwasserzufluss in die öffentliche Kanalisation durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Rückhaltung auf dem Grundstück, Versickerung, etc.) auf die Menge zu beschränken ist, welche aufgrund der bisherigen GRZ von 0,4 möglich gewesen wäre. Die daraus resultierende zulässige Einleitmenge ist im Rahmen des Entwässerungsantrags bei der Stadt Kaltenkirchen mit der zuständigen Fachabteilung abzustimmen und nachzuweisen.

Unabhängig hiervon wird für die Entwässerungsplanung der Grundstücke auf die allgemeine Sorgfaltspflicht des § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen, gemäß dem u.a. die generelle Verpflichtung besteht bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.<sup>2</sup> Zur Entschärfung der aus der Versiegelung resultierenden Folgen wird daher darauf hingewiesen, dass bei geeigneten Bodenverhältnissen das Niederschlagswasser der befestigten Flächen in ge-

2 Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2017 m.W.v. 05.04.2017  
**§ 5 Allgemeine Sorgfaltspflichten**

(1) Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen
3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

eigneter Art und Weise zur Versickerung zu bringen ist.

#### **Wärme- und Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

#### **Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung**

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

#### **Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

#### **Belange des Brandschutzes**

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

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

## **9 Hinweise zu Denkmalschutz, Kampfmittel und Altlasten**

### **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.<sup>3</sup> Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### **Kampfmittel**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Kampfmittelräumdienst des Landes Schleswig-Holstein in Kaltenkirchen Kampfmittel nicht auszuschließen sind und das Plangebiet gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben, Kanalisation, Gas, Wasser, Strom und Straßenbau auf Kampfmittel untersuchen zu lassen ist. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

<sup>3</sup> § 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.“

**Altlasten**

Der Kreis Segeberg, Untere Bodenschutzbehörde (UBB) hat bestätigt, dass kein Untersuchungsbedarf / Sanierungsbedarf aufgrund früherer gewerblicher Nutzungen besteht. Das Grundstück ist insofern aus der Liste der Verdachtsflächen entfernt worden.

**10 Flächenangaben**

	Fläche in ha
Mischgebiet	0,24
Straßenverkehrsfläche	0,05
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>0,29</b>

**11 Kosten und Bodenordnung**

Kosten durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt bei Herstellung der gegenüber dem Bestand erweiterten Verkehrsflächen und durch den Erwerb von hierfür erforderlichen Teilflächen, soweit sie nicht bereits im Eigentum der Stadt sind.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht notwendig; die für die Umsetzung der Bebauungsplanänderung erforderlichen Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse werden durch Verträge geregelt.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen am 27.06.2017 gebilligt.

in Vertretung

Kaltenkirchen, den .....

.....

(Hauke von Essen)  
Erster Stadtrat