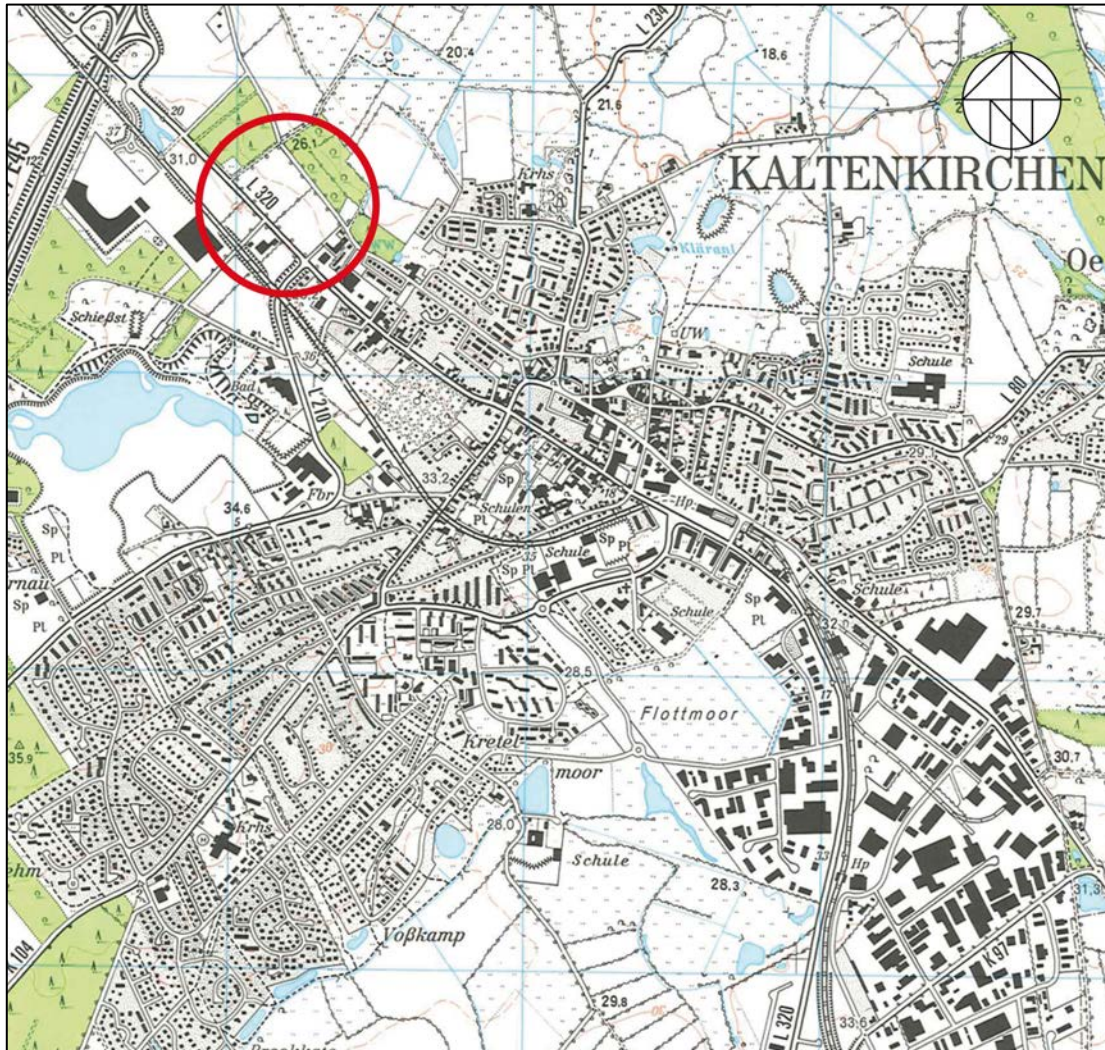


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 75
„Camp“
der Stadt Kaltenkirchen

für den Bereich
nördlich der Kieler Straße (L320) und südlich des Kamper Weges (GIK 143)



Endgültige Planfassung

26.02.2013

(Stadtvertretung)

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum • Schwormstedte GbR
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Hinweise zum Verfahren	3
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	4
1.4 Plangeltungsbereich	4
2 Anlass und Ziele	4
3 Städtebauliche Begründung	5
3.1 Lage und Bestand	5
3.2 Übergeordnete Planungsgrundlagen	6
3.3 Art der baulichen Nutzung.....	9
3.3.1 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Bau- und Gartenfachmarkt“	9
3.3.2 Gewerbegebiet	16
3.4 Maß der baulichen Nutzung.....	18
3.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	18
3.6 Gestaltung	19
3.7 Verkehr	20
3.8 Grünordnung, Natur und Landschaft	22
3.9 Immissionen und Emissionen	24
3.10 Altlasten	25
3.11 Denkmalschutz	25
3.12 Kampfmittel	26
3.13 Ver- und Entsorgung.....	26
3.14 Flächenangaben	28
4 Umweltbericht	29
4.1 Einleitung.....	29
4.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung	29
4.1.1.1 Art des Vorhabens	29
4.1.1.2 Angaben zum Standort	30
4.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	30
4.1.2.1 Fachgesetze.....	30
4.1.2.2 Fachplanungen.....	30
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	31
4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	31
4.2.1.1 Naturräumliche Gliederung, Potenzielle natürliche Vegetation	31

4.2.1.2	Schutzgut Boden und Grundwasser	32
4.2.1.3	Schutzgut Oberflächengewässer	35
4.2.1.4	Schutzgut Klima, Luft	35
4.2.1.5	Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften	35
4.2.1.6	Artenschutz	36
4.2.1.7	Schutzgut Mensch.....	38
4.2.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	38
4.2.1.9	Schutzgut Landschaft	38
4.2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	39
4.2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	39
4.2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	40
4.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	40
4.3.1	Ziele / Leitbild	40
4.3.1.1	Boden und Wasser	40
4.3.1.2	Arten- und Biotopschutz.....	41
4.3.1.3	Landschaftsbild.....	41
4.3.2	Feststellung des Eingriffes.....	41
4.3.3	Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen	41
4.3.4	Ausgleich von Beeinträchtigungen	42
4.3.4.1	Schutzgut Boden	42
4.3.4.2	Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften	42
4.3.4.3	Schutzgut Landschaftsbild.....	42
4.4	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	43
4.5	Zusätzliche Angaben	43
4.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	43
5	Kosten	44

Anlagen:

- Analyseplan „Übergeordnete Planungsanforderungen aktueller Bauleitplanung im Bereich der BAB-AST Kaltenkirchen“, Architektur + Stadtplanung, 14.08.2012
- Einzelhandelsgutachten zum B-Plan Nr. 75 „Camp“ GfK GeoMarketing GmbH, Juni 2012 sowie ergänzende Stellungnahme vom 30.08.2012.
- Verkehrstechnische Untersuchung Masuch + Olbrisch GmbH, 02.03 2012
- Schalltechnische Untersuchung, Masuch + Olbrisch GmbH, Februar 2013
- Straßenplanung zum neuen Knoten L320 , Masuch + Olbrisch GmbH, 31.01.2013
- Entwässerungskonzept, Masuch + Olbrisch GmbH, Juni 2012
- Anlagen zum Umweltbericht, Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH (ehemals Klütz & Collegen GmbH), Februar 2013

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 30.08.2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 75 „Camp“ gefasst.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage ergänzt durch weitere topographische Einmessungen des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Patzelt, Norderstedt, im Maßstab 1:1.000.

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes besteht bisher kein Bebauungsplan, Vorhaben sind demnach zurzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Lediglich der am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende Kamper Weg ist Teil des B-Planes Nr. 59 „Groß Teinsiek“, 2. Änderung. Für den überlagerten Bereich gilt nach dessen Inkrafttreten der Bebauungsplan Nr. 75 „Camp“, der hier weiterhin eine öffentliche Verkehrsfläche vorsieht.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Gegenüber dem Vorentwurf, auf dessen Grundlage die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt wurde, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 zum Entwurf etwas erweitert worden. Im Vorentwurf waren zwei Flächen gekennzeichnet, für die eine Umgemeindung von der Gemeinde Nützen zur Stadt Kaltenkirchen geplant war. Das städtebauliche Konzept hatte diese Flächen bereits für eine spätere Ausweisung als Verkehrsfläche vorgesehen, die für die Herstellung eines neuen Knotens an der L 320 sowie einer neuen von hier ausgehenden Straße Richtung Nordosten erforderlich sind. Da die Umgemeindung zum Stand des Vorentwurfes noch nicht rechtswirksam erfolgt war, konnten diese Bereiche zu diesem Zeitpunkt jedoch nicht in den Geltungsbereich einbezogen werden. Zwischenzeitlich ist die Umgemeindung erfolgt. Zum Entwurf wurde der Geltungsbereich um den im Nordwesten liegenden, direkt an das bisherige Plangebiet angrenzenden Feldweg sowie eine Fläche im Verlauf der L 320, die für die Aufweitung des Straßenraumes für die Einrichtung von Abbiegespuren erforderlich wird, erweitert.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Camp“ wird die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, deren Geltungsbereich mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75 „Camp“ entspricht.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 75 „Camp“ soll die rechtliche Grundlage für einen neuen Knoten im Verlauf der Kieler Straße (L 320) geschaffen werden. Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 75 „Camp“ ersetzt damit das Planfeststellungsverfahren

bzgl. der geplanten baulichen Veränderungen an der L 320.

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

Der Umweltbericht wird zum wesentlichen Teil durch die Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff (ehemals Klütz & Kollegen) GmbH, Elmshorn, bearbeitet. Er ist Teil der Begründung.

Die schallschutztechnische Untersuchung sowie die begleitenden Fachplanungen zum Verkehr und zur übrigen Erschließung werden durch das Büro Masuch + Olbrisch GmbH, Oststeinbek, bearbeitet.

Zu dem Bebauungsplan Nr. 75 „Camp“ wurde ein Einzelhandelsgutachten durch das Büro GfK GeoMarketing, Bruchsal/Hamburg, erstellt.

1.4 Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 „Camp“ schließt nordwestlich an den Siedlungskörper von Kaltenkirchen an und ist in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Der Plangeltungsbereich grenzt im Nordwesten an Flächen der Nachbargemeinde Nützen an und umfasst eine Fläche von ca. 7,8 ha.

2 Anlass und Ziele

Für das Plangebiet besteht ein konkretes Interesse zur Ansiedlung eines Baumarktes, der als großflächige Einzelhandelseinrichtung einzustufen ist. Außerdem ist im Zuge der Einzelhandelsansiedlung die Entwicklung eines Gewerbegebietes für kleinteiliges Gewerbe beabsichtigt. Der Baumarkt ist bereits in der Stadt Kaltenkirchen angesiedelt und plant mit der Verlagerung eine Vergrößerung der Verkaufsflächen und Modernisierung seines Warenangebotes, um sich für die aktuellen Anforderungen an einen wachsenden Konkurrenzkampf wettbewerbsfähig zu machen. Damit werden Arbeitsplätze nachhaltig gesichert und ausgebaut. Für das Gewerbegebiet strebt der Investor die Entwicklung eines Gewerbeparks für kleinteiligere Gewerbebetriebe an.

Der Plangeltungsbereich ist gemäß wirksamem Flächennutzungsplan bereits für die Entwicklung von Baugebieten (Gewerbe- und Mischgebiete) vorgesehen. Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 75 „Camp“ und der parallel durgeführten 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der konkret geplanten Nutzungen geschaffen werden.

Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes Nr. 75 „Camp“ sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines als großflächigen Einzelhandel einzustufenden Baumarktes sowie die Entwicklung eines kleineren Gewerbegebietes unter Beachtung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt.

- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Prüfung der zu erwartenden Lärmbelastungen und ggf. Festsetzung geeigneter Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen.
- Ausbildung bzw. Sicherung einer gestalterisch ansprechenden neuen Ortseingangssituation und eines neuen Ortsrandes im Übergang zur offenen Landschaft unter Berücksichtigung der Bauleitplanung in der Nachbargemeinde Nützen.
- Sicherung der verkehrlichen Erreichbarkeit der südlich gelegenen Flächen zwischen der Kieler Straße (L 320) und der AKN-Trasse.

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 75 „Camp“ betreiben sowohl die Stadt Kaltenkirchen das Planverfahren zur 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 (Dodenhoferweiterung, Aufstellungsbeschluss vom 21.02.2012, geänderter Aufstellungsbeschluss 30.10.2012) als auch die Gemeinde Nützen das Planverfahren zu dem Bebauungsplan Nr. 4 für ein Gewerbegebiet zur Ansiedlung Logistik-orientierten Gewerbes. Zur Koordination und zielgerichteten Abarbeitung der für die Bauleitplanung erforderlichen Fachthemen sind in einem Analyseplan die unterschiedlichen räumlichen Anforderungen im und benachbart zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 „Camp“ dargestellt worden. (s. Anlage zur Begründung)

3 Städtebauliche Begründung

3.1 Lage und Bestand

Der Geltungsbereich liegt im Nordwesten des Stadtgebietes am Rand des bestehenden Siedlungskörpers von Kaltenkirchen. Er wird im Südwesten durch die Kieler Straße (L 320), im Nordwesten durch die Grenze zur Nachbargemeinde Nützen, im Nordosten durch den Kamper Weg (GIK 143) und im Südosten durch das an den Kamper Weg angrenzende Mischgebiet begrenzt.

Die Bundesautobahnanschlussstelle Kaltenkirchen befindet sich nur ca. 500 m nordwestlich des Plangeltungsbereiches. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 1,5 km. Das Plangebiet selbst wird zurzeit überwiegend für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Etwa mittig des Plangebietes sowie an Teilen der Ränder verlaufen Knicks mit mehreren Überhängen. Der nordöstliche Knick ist Teil des Redders entlang des Kamper Weges. Der Geltungsbereich schließt die Straßenflächen des Kamper Weges sowie den derzeitigen Feldweg (sog. Grenzweg) im Nordwesten und die Teile der Kieler Straße (L320) mit ein, die für den Ausbau eines neuen Knotenpunktes beansprucht werden.

Nordwestlich des sog. Grenzweges befindet sich eine Weihnachtsbaumkultur, die über diesen Weg mit Einmündung in die L 320 erschlossen wird. Nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzend besteht ein junger Wald. Bauliche Nutzungen grenzen südöstlich (Gewerbebetriebe / Wohnen) sowie auf der südwestlichen Seite der Kieler Straße (Baubetriebshof Kaltenkirchen) an. Jenseits der AKN-Bahnstrecke befinden sich zudem Gebäude und Stellplatzanlagen der Firma Dodenhof. Die übrigen südwestlich und nordwestlich benachbarten Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Sie

sind jedoch durch die Flächennutzungspläne der Stadt Kaltenkirchen und der Gemeinde Nützen bereits als Bauflächen vorbereitet.

3.2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für den Planänderungsbereich bereits Siedlungsflächen in Form gewerblicher und gemischter Bauflächen dar. Mit der parallel aufgestellten 11. Änderung des Flächennutzungsplanes werden dessen Nutzungsdarstellungen an den Bebauungsplan Nr. 75 „Camp“ und damit an die aktuellen Entwicklungen angepasst. Die bisherige gewerbliche Baufläche sowie Teile der bisherigen gemischten Baufläche werden zukünftig als Sondergebiet „Baumarkt“ und die übrige bisherige gemischte Baufläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 75 „Camp“ wird damit im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Regional- und Landesplanung

Die grundlegenden raumordnerischen Vorgaben werden mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung behandelt, auf die hiermit verwiesen wird.

In Bezug auf den Einzelhandel nennt der Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) mehrere raumordnerische Ziele, die für die vorgesehenen Nutzungen „großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Bau- und Gartenbedarf“ sowie „Gewerbegebiet“ von Bedeutung sind. Der wesentliche Teil der Ziele lässt sich erst auf Bebauungsplanebene auf Grundlage differenzierter Angaben zu den geplanten Nutzungen beurteilen und durch konkrete Festsetzungen sichern.

Als eine wichtige Beurteilungsgrundlage wurde zum Bebauungsplan ein Einzelhandelsgutachten erstellt, in dem auf Basis des geplanten Bauvorhabens die Auswirkungen eines großen Bau- und Gartenmarktes auf die bestehende Einzelhandelsstruktur in Kaltenkirchen geprüft und Festsetzungsvorschläge zum Schutz des innerstädtischen Einzelhandels in Kaltenkirchen unterbreitet wurden (vgl. Anlage der Begründung).

Im Folgenden werden die relevanten landesplanerischen Ziele des LEP 2010 dargelegt und ihre Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 75 „Camp“ erläutert. Zusammenfassend berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 75 „Camp“ nach Auffassung der Stadt Kaltenkirchen die Ziele der Raumordnung.

1. Zentralitätsgebot

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen (Zentralitätsgebot). ...“¹

Die Stadt Kaltenkirchen ist als Mittelzentrum und damit als zentraler Ort eingestuft. Dem Zentralitätsgebot wird somit entsprochen.

¹ Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010: Kapitel 2.8, Absatz 3

2. Beeinträchtigungsverbot

„Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).“²

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen bzw. der Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches liegt dann vor, wenn eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von flächendeckenden Geschäftsaufgaben in zentralen Versorgungsbereichen befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist oder die Zentrenstruktur der Nachbargemeinde nachteilig verändert wird.

Das zu dem Bebauungsplan Nr. 75 erstellte Einzelhandelsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die ökonomischen Auswirkungen auf die Innenstadt und das übrige Stadtgebiet Kaltenkirchens rechnerisch durchweg niedrig sind. Ergänzend zu der rechnerischen Wirkungsanalyse wurde eine qualitative Bewertung in Bezug auf den innerstädtischen Einzelhandel in Kaltenkirchen vorgenommen und in der Folge Empfehlungen zur Begrenzung der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente und deren Verkaufsflächen gegeben. Diese wurden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei wurden für zwei Sortimentsgruppen (Leuchten und Deko/Basteln/Glasartikel) die Ergebnisse einer das Einzelhandels-Gutachten von Juni 2012 ergänzenden Stellungnahme vom 30.08.2012 berücksichtigt (s. auch Kap. 3.3.1).

Wesentliche Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen bzw. des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Kaltenkirchen sind somit nicht zu erwarten. Gleiches gilt für benachbarte zentrale Orte, bei denen mit noch geringeren Auswirkungen zu rechnen ist.

3. Kongruenzgebot

„Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein (Kongruenzgebot).

*Dementsprechend vorbehalten sind (...) **Mittelzentren** - mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 10.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (zum Beispiel Fachmarktzentren) mit bis zu 15.000 Quadratmetern Gesamtverkaufsfläche je Standort, (...)“³*

Die Stadt Kaltenkirchen hat die Funktion eines Mittelzentrums mit einem Einwohnerpotenzial von rund 70.000 Einwohner/innen im Mittelbereich. In Bezug auf die Art der Einrichtung ist ein Bau- und Gartenmarkt, dessen Warenangebote dem aperiodi-

² Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010: Kapitel 2.8, Absatz 4

³ Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010: Kapitel 2.8, Absatz 5

schen, gehobenen, längerfristigen Bedarf zuzuordnen ist, damit zulässig. In Bezug auf den Umfang ist eine differenzierte Betrachtung erforderlich. Gemäß der Begründung des LEP 2010 zum Kongruenzgebot handelt es sich bei den Flächengrenzen (hier 10.000 qm Verkaufsfläche) „... um Schwellenwerte als Maßstab für die raumordnerische Beurteilung von Planungen oder Vorhaben im Verhältnis der Zentralen Orte zueinander, die im begründeten Fällen über- oder auch unterschritten werden können.“⁴

In dem Sondergebiet „Baumarkt“ soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Bau- und Gartenbedarf mit einer maximalen Verkaufsfläche von 14.500 qm zulässig sein. Bei einem Bau- und Gartenmarkt werden üblicherweise größere Anteile der Verkaufsflächen im Außenbereich vorgesehen, die zudem gleichzeitig für Lagerzwecke genutzt werden. Sofern diese Bereiche nur anteilig als Verkaufsfläche berücksichtigt würden, wäre zu erwarten, dass sich für die Gesamtverkaufsfläche ein Wert ergeben würde, der deutlich unter den 14.500 qm und damit im Bereich des genannten Schwellenwertes liegt. Zudem ist nach Angaben des potentiellen Baumarktbetreibers eine klar gegliederte, großzügige Warenpräsentation mit einem entsprechend großen Flächenbedarf geplant. Es wird darauf hingewiesen, dass bei dem Verkaufsflächennachweis im Rahmen des späteren Bauantragsverfahrens alle Verkaufsflächen, egal ob Innenverkaufsflächen oder überdachte/nicht überdachte Freiverkaufsflächen ohne Minderung, also zu 100%, zu berücksichtigen sind (s.a. Begründung Kap. 3.3.1). Der Bebauungsplan Nr. 75 „Camp“ widerspricht dem genannten raumordnerischen Ziel somit nicht.

4. Anteil zentrenrelevanter Randsortimente bei großflächigen Einzelhandelseinrichtungen außerhalb städtebaulich integrierter Lagen

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes zulässig. Dabei sind regelmäßig nicht mehr als 10 Prozent der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig.“⁵

Gemäß textlicher Festsetzung ist das Sondergebiet „Baumarkt“ für einen Einzelhandelsbetrieb für Bau- und Gartenbedarf und damit für einen Betrieb mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten bestimmt. Die zulässigen Randsortimente und jeweiligen maximalen Verkaufsflächen werden als Positivliste festgesetzt und entsprechen in der Summe weniger als 10% der Gesamtverkaufsfläche. Dem genannten raumordnerischen Ziel wird somit entsprochen.

5. Sicherung eines gestuften Versorgungssystems

„Zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, Festsetzungen zu treffen, die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) ausschließen.“⁶

In dem geplanten Gewerbegebiet wird die Zulässigkeit des Einzelhandels einge-

⁴ Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010: Kapitel 2.8, Begründung zur Absatz 5

⁵ Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010: Kapitel 2.8, Absatz 7

⁶ Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010: Kapitel 2.8, Absatz 11

schränkt. Einzelhandelsbetriebe sind nur in Zusammenhang mit einem ansässigen Handwerks- oder Produktionsbetrieb und nur für eigene Produkte zulässig. Negative Auswirkungen auf ein gestuftes Versorgungssystem sind somit nicht zu erwarten. Dem o.g. raumordnerischen Ziel wird entsprochen.

3.3 Art der baulichen Nutzung

3.3.1 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Bau- und Gartenfachmarkt“

Im Nordwesten, angrenzend an die Stadtgrenze bzw. die hier geplante neue Erschließungsstraße wird auf einer Fläche von rund 4,2 ha ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Bau- und Gartenfachmarkt“ festgesetzt, das der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für den Bau- und Gartenbedarf dient. Zulässig sind ein Bau- und Gartenfachmarkt inklusive Freiflächen für den Bau- und Gartenmarkt (auch überdacht) und Lagerflächen für Baustoffe und den Gartenbedarf.

Standort

Für die Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel – Bau- und Gartenfachmarkt“ an diesem Standort spricht insbesondere die gute verkehrliche Erreichbarkeit, die bei Baumärkten durch Pkw dominiert wird. Ein gut erreichbarer Standort an einer leistungsfähigen Straße ist somit nicht nur betriebswirtschaftlich, sondern auch im Sinne einer Vermeidung von Verkehrsproblemen vorteilhaft. Die grundsätzliche Frage, ob an dieser Stelle ein Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel - Bau- und Gartenfachmarkt entwickelt werden soll, wird bereits in der parallel zum B-Plan Nr. 75 aufgestellten 11. Änderung des Flächennutzungsplanes behandelt. Das Gebiet weist mit der Lage an der Kieler Straße, der Nähe zum gegenwärtigen Siedlungskörper Kaltenkirchens, einer Entfernung von nur rund 1,5 km zur Innenstadt sowie der ausreichenden Flächendimensionierung für einen großen, modernen Baumarkt und möglichen Synergieeffekten mit der nahe gelegenen Einzelhandelsnutzung Dodenhof eine besondere Eignung für die angestrebte Nutzung auf. Im Hinblick auf eine Eignung der Fläche für verkehrsintensive Gewerbebetriebe wird dabei festgestellt, dass diese aufgrund der Siedlungsnähe und der voraussichtlich erforderlichen nächtlichen Lärmkontingentierungen für diese oft auch nachts aktiven Betriebe nicht geeignet ist. Eine weitere Einschränkung ergibt sich aus der Flächengröße, da verkehrsintensive Gewerbebetriebe vielfach gleichzeitig auch einen hohen Flächenbedarf haben (Logistik).

Verkaufsfläche

Die maximal zulässige Verkaufsfläche im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Bau- und Gartenfachmarkt“ wird auf 14.500 qm begrenzt. Diese ist unter Berücksichtigung aller Verkaufsflächen einzuhalten. D.H. alle Verkaufsflächen, egal ob Innenverkaufsflächen, überdachte oder nicht überdachte Freiverkaufsflächen sind bei der Verkaufsflächenberechnung ohne Minderung zu berücksichtigen und im Rahmen des späteren Bauantragsverfahrens darzulegen.

Die in der Gesamtverkaufsfläche enthaltenen zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente werden in Form einer Positivliste mit jeweiligen maximalen Verkaufsflächen festgesetzt. Mit der Zulässigkeit zentren- und nahversorgungsre-

levanter Randsortimente, wird eine für Bau- und Gartenmärkte übliche und aus betrieblichen Gründen als wichtig anzusehende Differenzierungsmöglichkeit gegeben.

Prospektiver Globus Baumarkt

Für das Sondergebiet besteht bereits ein konkretes Ansiedlungsinteresse eines entsprechenden Baumarktes. Es handelt sich um einen Globus-Baumarkt, der bereits in Kaltenkirchen ansässig ist und seinen Standort vom Ohland-Center am Kisdorfer Weg an die Kieler Straße verlagern möchte. Mit der Verlagerung soll eine Vergrößerung und Modernisierung erfolgen. Geplant ist ein hallenartiges Gebäude mit Haupteingang von Nordwesten (vgl. Abbildung 1). In dem Gebäude sollen Verkaufsflächen mit einer Größe von 9.400 qm untergebracht werden. Die innere Marktaufteilung sieht einen zentralen Mittelgang mit seitlichen Zwischengängen vor. Nordöstlich an das Gebäude grenzen überdachte Freiverkaufsflächen, ggf. auch eine Kalthalle, mit 3.100 qm Verkaufsfläche sowie Freiverkaufsflächen mit 2.000 qm an.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von Nordwesten über die hier neu geplante Straße. Der Baumarkt selbst soll im südöstlichen zum Siedlungskörper orientierten Grundstücksbereich liegen, während sich die Stellplätze auf den vorderen Grundstücksbereich zwischen neuer Straße und Haupteingang konzentrieren. Die Anlieferung erfolgt über die Stellplatzfläche.

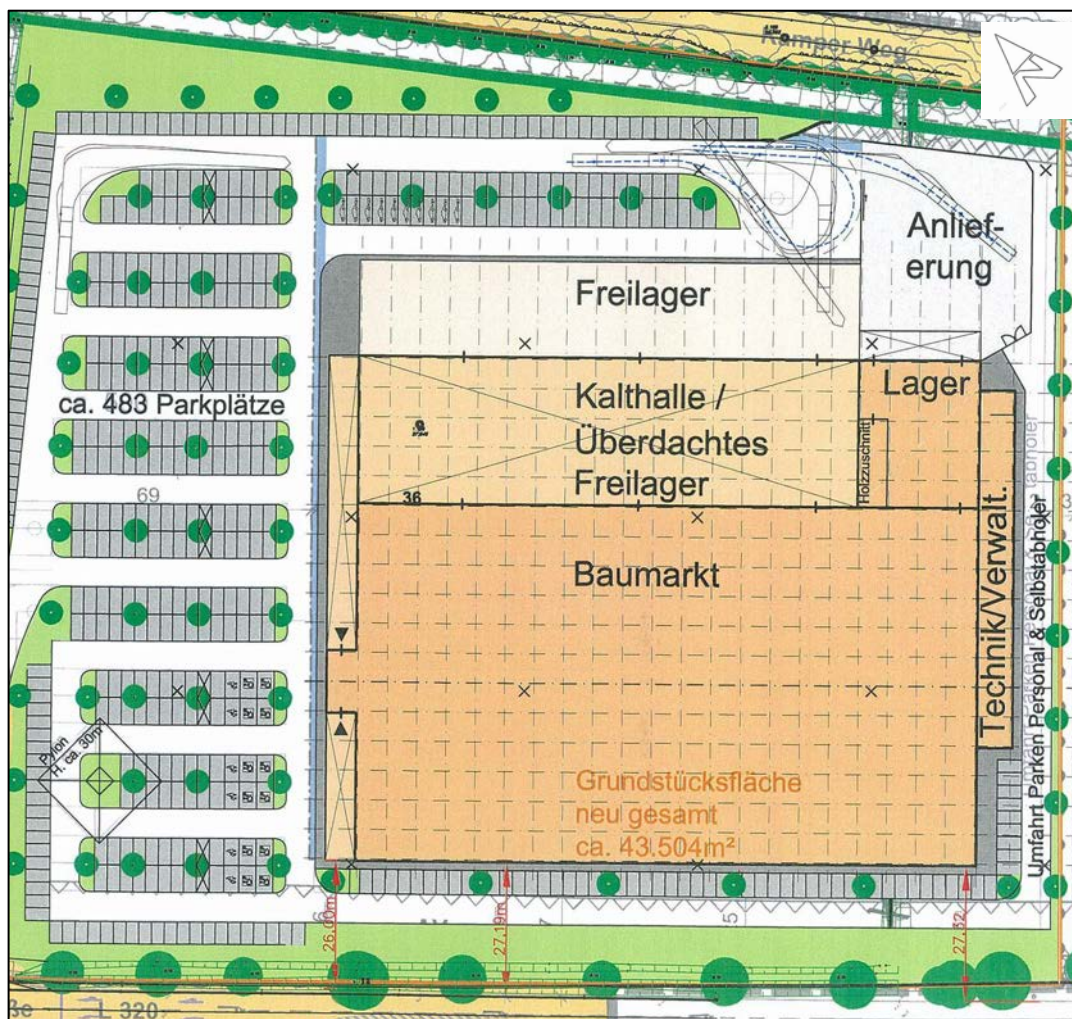


Abbildung 1: Lageplan Globus, Stand 07.12.2012

Randsortimente

Mögliche Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzung, insbesondere der zentrenrelevanten Sortimente auf den Einzelhandel der Kaltenkirchener Innenstadt wurden in einem **Einzelhandelsgutachten**⁷, erstellt durch das Büro GfK Geomarketing GmbH, untersucht (vgl. Anlage). Die Untersuchung wurde auf Grundlage eines möglichen Sortiments- und Flächenprogramms des potentiellen Baumarktes durchgeführt.⁸ Im Ergebnis wird festgestellt, dass die möglichen ökonomischen Auswirkungen rechnerisch niedrige Werte auf den Einzelhandel in der Innenstadt sowie das übrige Stadtgebiet haben, umsatzseitig jedoch auch eine ganze Reihe innerstädtischer Betriebe betroffen sein werden. Im Sinne eines Schutzes bzw. des stadtentwicklungspolitischen Ziels einer Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels empfiehlt das Gutachten daher trotz der rechnerisch geringen Umverteilungswerte für die innenstadtrelevanten Sortimente sortimentsbezogene maximale Verkaufsflächen festzusetzen, die vielfach unterhalb der in der rechnerischen Auswirkungsanalyse zugrunde gelegten Werten liegen. Bezüglich der Beurteilung der Zentrenrelevanz der verschiedenen vom Baumarkt geplanten Einzelsortimente und für die Festsetzungsempfehlungen greift das Gutachten auf eine Liste zurück, in der die für Kaltenkirchen zentren- und nichtzentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert werden (sog. **„Kaltenkirchener Liste“**).⁹

Mit der **Festsetzung einer Positivliste** (s. Festsetzung Nr. 1.1) für die zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente wurde dieser Empfehlung gefolgt.

Der Umfang der gemäß Festsetzung zulässigen Verkaufsfläche für zentren- bzw. in geringem Umfang auch nahversorgungsrelevante Sortimente (Tiernahrung 100 qm und Nahrungsmittel 10 qm) hat einschließlich einer Fläche für Aktions- und Saisonartikel eine Größe von 1260 qm und liegt damit unter einem Flächenanteil von 10% der Gesamtverkaufsfläche.

Bei der Festsetzung der Sortimentsarten werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 75 folgende **Abweichungen** von der „**Kaltenkirchener Liste**“ berücksichtigt.

- Die vom Baumarkt angegebene Sortimentsgruppe „Leuchten“ ist in der „Kaltenkirchener Liste“ der Sortimentsgruppe „Unterhaltungselektronik/ Elektroartikel“ zuzuordnen und wird daher im Gutachten als zentrenrelevant eingestuft. Dies wurde entsprechend im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 berücksichtigt und eine maximale Verkaufsfläche festgesetzt. Im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens wurde dies erneut mit dem Ergebnis geprüft, dass keine Einstufung als zentrenrelevant und damit auch keine Einschränkung hinsichtlich der maximalen Verkaufsfläche erfolgen soll. Diese Änderung erfolgt vor dem Hintergrund, dass dieses Sortiment in der Innenstadt eine zu vernachlässi-

⁷ Gutachterliche Stellungnahme GfK Geomarketing von Juni 2012 sowie ergänzende Stellungnahme vom 30.08.2012.

⁸ Der Berechnung liegen erste Planungen zur geplanten Sortimentsstrukturierung mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 15.445 qm zu Grunde. Im Zuge des weiteren Planungs- und Abstimmungsverfahrens wurde das Flächenprogramm auf 14.475 qm reduziert. Die Berechnungen des Gutachtens liegen damit auf „der sicheren Seite“.

⁹ vgl. Gutachterliche Stellungnahme GfK Geomarketing, Juni 2012, S. 12

gende Rolle spielt und entsprechende Angebote anderer großflächiger Anbieter außerhalb der Kaltenkirchener Innenstadt bereits vorhanden sind.¹⁰ Negative Auswirkungen auf die Innenstadt sind somit nicht zu erwarten.

- Die „Kaltenkirchener Liste“ stuft die Sortimentsgruppe Sport- und Freizeitartikel als zentrenrelevant ein. Davon ausgenommen werden jedoch Boote, Campingartikel und Fahrräder. Im Einzelhandelsgutachten wird auf einen in der Innenstadt ansässigen Anbieter für Fahrräder/Fahrradzubehör hingewiesen und vor diesem Hintergrund eine Einstufung dieser Sortimentsgruppe als zentrenrelevant vorgenommen sowie eine Begrenzung auf maximal 200 qm Verkaufsfläche empfohlen.¹¹ Dieser Empfehlung wird in der Sortiments-Festsetzung des Bebauungsplanes gefolgt.

Über eine Klarstellung bzw. Anpassung der „Kaltenkirchener Liste“ bezüglich der Einordnung der beiden zuvor genannten Untersortimente als zentren- oder nicht zentrenrelevant ist in einem von dem B-Plan gesonderten Verfahren zu entscheiden.

In der Liste der zulässigen Randsortimente gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 ist die **Sortimentsgruppe Deko/Basteln/Glasartikel** mit einer maximalen Verkaufsfläche von 60 qm enthalten. Damit erfolgt gegenüber dem Vorentwurf eine Änderung, in dem diese zentrenrelevante Sortimentsgruppe nicht enthalten war. Gemäß erneuter Beurteilung durch GfK-Geomarketing vom 30.08.2012 ist die Bedeutung dieser Warengruppe einerseits als zentrenrelevante Sortimentsgruppe zu sehen, so dass insofern diesbezüglich ein Schutzauftrag für die Innenstadt besteht. Andererseits ist ebenfalls anzuerkennen, dass bereits außerhalb der Innenstadt solche Sortimente angeboten werden. Neben dem aktuellen Globus Bau- und Gartenmarkt im Ohland-Center ist diesbezüglich insbesondere der Standort Dodenhof Kaltenkirchen anzuführen. Um Globus eine gewisse Flexibilität auch in der Zukunft einzuräumen, halten es die Gutachter insofern für möglich, für dieses Sortiment eine Randsortimentsfläche von maximal 60 qm anzusetzen. Vor diesem Hintergrund erwartet die Stadt keine erheblichen Auswirkungen auf die Innenstadt, zumal das derzeitige Angebot des Globus Bau- und Gartenmarktes am Standort Ohland-Center bei dessen Verlagerung an die Kieler Straße entfallen wird.

Außerdem wird in Abweichung zum GfK-Gutachten für die zentrenrelevante **Sortimentsgruppe Heimtextilien** statt maximal 100 qm eine maximale Verkaufsfläche von 200 qm zugelassen.

Der bundesweit vertretene Konzern Globus agiert zurzeit in seinen modernen und zukunftsorientierten Baumärkten grundsätzlich mit rund 300 qm Verkaufsfläche für Heimtextilien¹² und hat dies in den anfänglichen Anträgen auch gegenüber der Stadt Kaltenkirchen formuliert. Im Rahmen des Abstimmungsverfahrens hat die Stadt in Abstimmung mit Globus den geplanten Umfang dieses Sortimentsbereiches mit Rücksicht auf den Schutz der Innenstadt auf eine Fläche von 200 qm reduziert. In den Ge-

¹⁰ vgl. vgl. Gutachterliche Stellungnahme GfK Geomarketing, Juni 2012, S. 28 und ergänzende GfK-Stellungnahme vom 30.08.2012

¹¹ vgl. Gutachterliche Stellungnahme GfK Geomarketing, Juni 2012, S. 28

¹² Die Globus-Baumarkt Sortimentsgruppe „Wohnen/ Heimtextilien/ Einrichtungszubehör“, spiegelt sich in der Festsetzung Nr. 1.1 entsprechend der Begrifflichkeiten der „Kaltenkirchener Liste“ in der Sortimentsgruppe „Heimtextilien“ wider.

sprächen mit Globus wurde deutlich, dass eine geringere Verkaufsfläche für dieses Sortiment betriebswirtschaftlich keinen Sinn macht. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt die möglichen Auswirkungen bei Überschreitung der gutachterlichen Empfehlung von maximal 100 qm für das Randsortiment „Heimtextilien“¹³ auf die Innenstadt abgewogen:

Durch diese Sortimentsgruppe könnte hauptsächlich ein beratungsorientierter Anbieter in der Innenstadt betroffen sein, der in seinem Angebot in erster Linie Heimtextilien und Bekleidung führt. Nach Einschätzung der Stadt Kaltenkirchen bestehen mit den unterschiedlichen Angebotsbereichen und der Beratungsorientierung des Betriebes für diesen deutliche Potenziale, eventuelle Umsatzrückgänge zu kompensieren. Zudem ist festzustellen, dass in der Innenstadt die gesamte Warengruppe Möbel/Einrichtungsbedarf/Haus- und Heimtextilien nur einen Umfang von rund 470 qm Verkaufsfläche hat. Dies entspricht einem Anteil von rund 3,3% an der gesamten innerstädtischen Verkaufsfläche.¹⁴ Damit gehört diese Sortimentsgruppe nicht zu den strukturprägenden Warengruppen der Innenstadt. Die möglichen Auswirkungen der Erhöhung des zulässigen Randsortimentes „Heimtextilien“ von 100 qm auf 200 qm auf die Innenstadt werden vor diesem Hintergrund als nicht erheblich eingeschätzt und die Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche im Sinne der Standortentwicklung des SO „Großflächiger Einzelhandel - Bau- und Gartenfachmarkt“ als vertretbar angesehen.

In den nachfolgenden Tabellen wird das geplante Sortimentsprogramm (Stand November 2012) des potentiellen Baumarktes dargestellt.

In der **ersten Tabelle** werden die als **nicht-zentrenrelevant** einzustufenden Sortimentsgruppen aufgeführt. In der **zweiten Tabelle** sind die für Kaltenkirchen als **zentrenrelevant** einzustufenden Sortimente aufgelistet, für die zusätzlich angegeben wird, welchen der im Text (Teil B) festgesetzten zulässigen Sortimentsgruppen diese zugeordnet werden und welche maximale Verkaufsfläche jeweils zulässig ist. Die gegenüber der Festsetzung ausführlichere Nennung von Sortiment-/Produktgruppen soll der Verdeutlichung der Festsetzung und als eine Beurteilungsgrundlage im Rahmen späterer Baugenehmigungen dienen.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente des geplanten Bau- und Gartenmarktes (Stand November 2012)
Autozubehör <i>Öle, Batterien, Pflegeartikel, Elektrik etc.</i>
Bauelemente <i>Türen, Fenster, Garagentore, Treppen, Lichtschächte etc.</i>
Baustoffe außen <i>Dachdeckung, Bitumen, Sackware, GK-Platten, Dämmstoffe, Rinnen etc.</i>
Campingartikel / Saison <i>Grills, Grillkohle, Grill-/ Campingzubehör, Kühlen, Campingmöbel etc.</i>

¹³ vgl. Gutachterliche Stellungnahme GfK Geomarketing von Juni 2012, S. 31

¹⁴ vgl. Gutachterliche Stellungnahme GfK Geomarketing von Juni 2012, Tab. 4, S. 17

Eisenwaren innen <i>Schrauben/Nägels, Profile, Beschläge, Briefkästen, Regale, Tresore etc.</i>
Eisenwaren außen <i>Schub-/Sackkarren, Schaufeln, Gerüste, Leitern, Betonmischer etc.</i>
Elektroinstallation <i>Installationsmaterial, Kabel, Verteilungen, Schalterserien etc.</i>
Farben <i>Lacke, Lasuren, Dispersionen, Malerzubehör etc.</i>
Fliesen <i>Wand-/Bodenfliesen, Granit, Fensterbänke, Fliesenlegerzubehör etc.</i>
Fliesenchemie <i>Fliesenkleber, Fugenmörtel, Silikon, Reiniger, Chemieartikel etc.</i>
Fliesenlegerwerkzeug <i>Fliesenlegerwerkzeug, Fliesenschneider, Messwerkzeuge etc.</i>
Garten innen / Pflanzen / Blumen <i>Pflanztöpfe, Gartenwerkzeuge, Wassertechnik, Motorgartengeräte, Pflanzhilfen, Dünger, Pflanzenschutzmittel, Zimmerpflanzen etc.</i>
Garten außen <i>Erden, Pflanztöpfe, Regentonnen, Komposter, Freilandpflanzen etc.</i>
Gartenbaustoffe <i>Verbundsteine, Pflanzringe, Mauersysteme, Palisaden, Granit etc.</i>
Gartenholz <i>Blumenkübel, Sichtschutz-/Gartenzäune, Kanthölzer, Holzfliesen etc.</i>
Holz innen <i>Möbelbau, Bodenbeläge, Paneele, Leimholz, Arbeitsplatten, Leisten etc.</i>
Holz außen / Bauholz <i>Profilholz, Sägerau, Hobelware, Verlegeplatten, Kantholzzuschnitt etc.</i>
Holzzuschnitt <i>Zuschnittplatten, Arbeitsplatten, Umleimer etc.</i>
Leuchten <i>Spots, Wand-/Deckenleuchten, Außen-/Tischleuchten, Leuchtmittel etc.</i>
Sanitär <i>Armaturen, Keramik, Installation, Badausstattung, Heizung, Küchen, Öfen, Badtextilien, Badausstattung, Spiegel, HT-/KG-Rohr etc.</i>
Tapeten / Teppiche <i>Tapeten, Deckenplatten, Teppiche, Bodenbeläge (PVC+Teppich) etc.</i>
Werkzeug/ Arbeitskleidung/ -schuhe / Lederwaren <i>Hand-/E-Werkzeug, Arbeitskleidung, Schweißen, Großmaschinen etc.</i>

Zentrenrelevante Sortimente des geplanten Bau- und Gartenmarktes (Stand November 2012)		
Sortiment gem. Vorhaben Bau- und Gartenmarkt	Sortimentsgruppe gem. textlicher Festsetzung	maximal zulässige Verkaufsfläche
Haushaltswaren <i>Klappleitern, Wäschespinnen, Reiniger, Bügelbretter, Großkunststoff etc.</i>	Haushaltswaren	200 qm
Deko / Basteln / Glasartikel <i>Dekorationsartikel, Bastelzubehör, Glasdeko etc.</i>	Deko / Basteln / Glasartikel	60 qm
Bücher / Zeitschriften/ Schreibwaren / Papier <i>Reparatur-/ Bastelbücher, Zeitschriften, Schreibwaren, Kopierpapier etc.</i>	Bücher/ Zeitschriften/ Papier/ Schreibwaren/ Schulbedarf/ Büroartikel	15 qm
Bilder / Kunstgewerbliche Erzeugnisse <i>Bilder, Bilderrahmen, Künstlerbedarf etc.</i>	Kunst /Antiquitäten	100 qm
Neue Medien / Uhren / PC-Zubehör <i>Kleingeräte, Wettermesstechnik, Batterien, Uhren, Druckerpatronen etc.</i>	Elektroartikel	50 qm
Wohnen / Heimtextilien / Einrichtungszubehör <i>Gardinen+Zubehör, Kissen, Bettwaren, Heimtextilien, Bilder etc.</i>	Heimtextilien	200 qm
Elektrogeräte / Groß-/ Kleingeräte <i>Elektro-Haushaltsgeräte, Kühlschränke, Herde, Staubsauger etc.</i>	Elektrogeräte ("Weiße Ware")	200 qm
Zoo (lebende Tiere) <i>Vögel, Fische, Reptilien, Nager, Wasserpflanzen etc.</i>	Tiere/Zoo/Tierpflege	50 qm
Tiernahrung / Tierzubehör <i>Tiernahrung, Zubehör, Aquaristik, Leinen, Körbe, Käfige etc.</i>	Tiernahrung	100 qm
Fahrräder / Fahrradzubehör <i>Damen-/Herrenräder, E-Bikes, Kinderräder, Zubehör, Ersatzteile etc.</i>	Fahrräder und Zubehör	200 qm
Nahrungsmittel <i>Aktionskühlschrank für Erfrischungsgetränke und Eis, Süßigkeiten etc.</i>	Nahrungsmittel	10 qm
Aktion / Sonstige <i>Aktionsartikel, Werbeartikel etc.</i>	Aktions- und Saisonartikel	75 qm

Gastronomie

Darüber hinaus sind untergeordnete, kleinere gastronomische Betriebe, die in Zusammenhang mit dem Baumarkt stehen, zulässig. Kleinere gastronomische Betriebe stellen heute ein für Baumärkte übliches Angebot dar und sollen daher zur Vermeidung

von deutlichen Standortnachteilen ermöglicht werden. Die Betriebe sollen dem Bau- und Gartenmarkt deutlich untergeordnet sein.

Auswirkungen auf das Ohland-Center

In dem Einzelhandelsgutachten wurden auch die möglichen Auswirkungen im Bereich des Ohland Centers bei Verlagerung des Globus Baumarktes an die Kieler Straße betrachtet.¹⁵ Darin wird festgestellt, dass der Einzelhandels-Standort Ohland-Center bzw. Kisdorfer Weg stadtstrukturell insbesondere (Nah-)Versorgungsfunktion für das nord-östliche Kaltenkirchen hat. Kernbetrieb und Hauptmagnet des Gesamt-Standortes ist ein attraktives Familia-SB-Warenhaus, das benachbart zu dem eigentlichen Ohland-Center liegt, und das zusammen mit einem Aldi-Markt und einem Familia-Getränke-Markt (Teilbereiche innerhalb der Ohland-Center-Immobilie) die (Nah-)Versorgungsfunktion prägt. Das Ohland-Center selbst wird als nicht mehr zeitgemäße Einzelhandelsimmobilie gesehen. Vor diesem Hintergrund kommen die Gutachter zu dem Schluss, dass bei einem Abgang des Globus Baumarktes, der innerhalb der Ohland-Center-Immobilie angesiedelt ist, keine negativen Folgen für die Funktion des Standortbereiches anzunehmen sind. Vielmehr wird hierin die Chance zu einer qualifizierten, zeitgemäßen Weiterentwicklung des Ohland-Centers gesehen.

Die Stadt beabsichtigt den Gesamtstandort im Bereich des Ohland-Centers auch zukünftig als Einkaufszentrum zu erhalten. Bei Umsetzung der geplanten Baumarktverlagerung ergeben sich für das Ohland-Center Chancen für eine Umstrukturierung und Modernisierung, die auch aus Sicht der Stadt angesichts der veralteten und unattraktiven baulichen Strukturen für dringend erforderlich gehalten werden, um diesen Bereich langfristig als funktionsfähigen Einkaufsstandort zu erhalten. Entsprechende Bestrebungen durch Investoren werden durch die Stadt begrüßt und unterstützt.

3.3.2 Gewerbegebiet

Im Südwesten des Geltungsbereiches wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund seiner Lage, angrenzend an ein Mischgebiet und einer Größe von insgesamt ca. 2,1 ha ist es insbesondere für die Unterbringung kleinteiligen Gewerbes geeignet. Zum Schutz von Wohnnutzungen in der Umgebung werden für das Gewerbegebiet sektorbezogene Emissionskontingente festgesetzt (Näheres siehe Kapitel 3.9 und schalltechnische Untersuchung in der Anlage der Begründung).

Festsetzungen zum Einzelhandel

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art werden hinsichtlich der Zulässigkeit des **Einzelhandels** eingeschränkt.

Einzelhandelsbetriebe sollen in dem Gewerbegebiet nur in stark eingeschränktem Maß zulässig sein, insbesondere um schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt und Nahversorgungsbereiche zu vermeiden. Die Stadt Kaltenkirchen verfolgt das Ziel, die bestehenden Versorgungsbereiche zu schützen und insbesondere die Innenstadt als zentrales Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum zu fördern. Diese Zielsetzung ist ein besonderer städtebaulicher Grund und rechtfertigt die allgemeine Zulässigkeit von

¹⁵ (vgl. Bebauungsplan Nr. 75; Verträglichkeit der geplanten zentrenrelevanten Randsortimente eines prospektiven Baumarktes Kieler Straße, Kaltenkirchen - Gutachterliche Stellungnahme GfK Geomarketing, Juni 2012, Kap. 9)

Einzelhandelsbetrieben einzuschränken und damit die Anwendung des § 1 Abs. 9 der BauNVO.

Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, sofern es sich um Verkaufsstätten für selbst produzierte oder bearbeitete Produkte von ansässigen **Handwerks- und Produktionsbetrieben** handelt, die in unmittelbarem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Produktionsbetrieb stehen und die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks- oder Produktionsbetriebsteils liegt (s. Festsetzung Nr. 1.2). Damit soll den in den Gewerbegebieten ansässigen Handwerks- und Produktionsbetrieben ein Werksverkauf ermöglicht werden, der als ein Weg der Direktvermarktung oft ein wichtiger betriebswirtschaftlicher Baustein zur Existenzsicherung von Betrieben ist. Die Einzelhandelsnutzung soll dabei als eine Nebeneinrichtung zu dem eigentlichen Handwerks- oder Produktionsbetrieb erkennbar sein. Größenordnungen dieser Einzelhandelseinrichtungen, die sich schädigend auf die zentralen und Nahversorgungsbereiche auswirken, sollen nicht entstehen

Mit dem weitgehenden Ausschluss des Einzelhandels wird auch dem raumordnerischen Ziel des LEP 2010 Ziffer 2.8 Abs. 11 entsprochen, nach dem *„Zur Sicherung ... eines gestuften Versorgungssystems ... bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, Festsetzungen zu treffen (sind), die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) ausschließen.“*

Einschränkung der Wohnnutzung

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Wohnungen** für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierdurch sollen weitere, über das aufgrund des gegenwärtigen Bestandes bereits erforderliche Maß hinausgehende Einschränkungen der Lärmemissionen (s. u.) für die zukünftigen Betriebe vermieden werden. Insbesondere bei gewerblichen Betriebszeiten im Nachtzeitraum kann den Schutzansprüchen für Wohnen, der auch in Gewerbegebieten besteht, aufgrund der räumlichen Nähe vielfach nicht entsprochen werden.

Sonstige Einschränkungen

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** werden in dem Gewerbegebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da derartige Einrichtungen der angestrebten Struktur des Gewerbegebiets nicht entsprechen.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass **Bordelle, bordellartige Betriebe** sowie sonstige Gewerbebetriebe und Nutzungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet ist, im Gewerbegebiet nicht zulässig sind. Die Ansiedlung entsprechender Betriebe im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 75 „Camp“ würde dem angestrebten Gebietscharakter mit hochwertigen Betrieben und der hohen städtebaulichen Bedeutung, die der Kieler Straße als Einfallstraße aus Richtung Nordwesten zukommt, nicht entsprechen. Zudem würde die räumliche Nähe zu den Wohnnutzungen am Kamper Weg bei Ansiedlung entsprechender Betriebe eine konfliktträchtige Situation darstellen.

Neben der expliziten Nennung von Bordellen trifft die Festsetzung bewusst eine wei-

ter gefasste Formulierung unter Bezug auf die Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund, um das vielfältige und sich in steter Wandlung befindliche Angebot dieses Sektors abzudecken.

Neben den Bordellen im eigentlichen Sinne sind somit unter anderem auch bordellartige Betriebe in Form nichtmedizinischer Sauna- und Massagebetriebe, alle Formen der Wohnungsprostitution, sog. Dirnenunterkünften oder auch Nachtlokale, Sexkinos und dergleichen gemeint, sofern sie nicht schon den ebenfalls ausgeschlossenen Vergnügungsstätten zuzuordnen sind. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass Sex-Shops ebenfalls unzulässig sind.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) wird in beiden Baugebieten auf maximal 0,8 festgesetzt, um eine hohe Ausnutzung der erschlossenen Flächen zu erreichen. Dies entspricht dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Eine Grundflächenzahl von 0,8 entspricht dem gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigem Höchstmaß für Gewerbegebiete und ist gleichzeitig das Höchstmaß für die versiegelte Fläche.

Die **Gebäudehöhe** wird sowohl im Gewerbegebiet als auch im Sondergebiet auf maximal 12 m festgesetzt. Hiermit wird eine im Hinblick auf die benachbarte Mischnutzung maßvolle Höhenentwicklung bei gleichzeitig angemessener Flexibilität für die Gewerbebetriebe und den Baumarkt sichergestellt. Die Geschossigkeit wird auf maximal zwei festgesetzt.

Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist mit 0,00 m jeweils die Fahrbahnoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront sowie die Oberkante der Dachhaut.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe um bis zu 5m ist für technische Aufbauten wie z. B. Antennen, Lüftungsanlagen und Schornsteine sowie für Werbeanlagen auf einer Fläche von maximal 20 % des Gebäudes ausnahmsweise möglich. Damit soll den Betrieben ein größerer Spielraum bei der Organisation der technischen Abläufe und Werbemöglichkeiten für die eigene Betriebsstätte gegeben werden. Zudem ist ein Werbepylon mit maximal 30 m Höhe zulässig. (s.a. Kap 3.6 Gestaltung)

3.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Bau- und Gartenfachmarkt“ ist eine große überbaubare Grundstücksfläche für den Baumarkt selbst festgesetzt. Dabei wurde zur Kieler Straße (L 320) ein größerer Abstand berücksichtigt als dies gemäß Anbauverbotszone erforderlich gewesen wäre, um die Prägung des Straßenraumes durch den Baumarkt in dieser Ortseingangssituation zu reduzieren. In der Abstandsfläche können neben Grünflächen auch Stellplätze und Wege angelegt werden. Zusätzlich werden Maßnahmen zur Gestaltung und Begrünung der Fassadengestaltung festgesetzt (vgl. Kapitel 3.6).

Im Gewerbegebiet ist ebenfalls eine große überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die flexible Grundstückszuschnitte entsprechend den Bedürfnissen der jeweiligen ansiedlungswilligen Betriebe ermöglicht.

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, um innerhalb der Baugrenzen eine flexible Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Städtebauliche Erfordernisse zur Festsetzung einer Bauweise zur Begrenzung der Gebäudelängen bestehen angesichts des gewerblich geprägten Umfeldes nicht. Die erforderlichen Abstände gemäß Landesbauordnung sind einzuhalten.

3.6 Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen werden auf ein Mindestmaß begrenzt und beziehen sich auf die zur Kieler Straße wirksamen Fassaden sowie die Zulässigkeit und die Gestaltung von Werbeanlagen.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortseingang der Stadt Kaltenkirchen und hat damit prägende Bedeutung für das Erscheinungsbild der Stadt. Mit der Nutzung als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Bau- und Gartenfachmarkt“ geht die Entstehung eines großen, hallenartigen Baukörpers einher. Um entlang der Kieler Straße (L 320) die Entstehung eines monotonen, durch lange, ungegliederte Fassaden geprägten Straßenraumes zu vermeiden, werden für die Südwest- und Südostfassade des Baumarktes als gliedernde Elemente Fenster sowie Fassadenbegrünungen festgesetzt und der Umfang der hier maximal zulässigen Werbefläche geregelt.

Je nach späterer konkreter Nutzung können auch im Gewerbegebiet Gebäudetypen entstehen, die auf den Straßenraum in ähnlicher Weise wirken wie der Baumarkt. Daher sind hier bei Gebäudelängen von mehr als 50 m je 25 m ebenfalls Fensteröffnungen und Fassadenbegrünungen entsprechend der im Sondergebiet geltenden Bestimmungen vorzunehmen und eine Begrenzung für Werbeanlagen an den der L 320 zugewandten Fassaden festgesetzt.

In Bezug auf Werbeanlagen ist festgesetzt, dass diese nur zulässig sind, sofern sie in Bezug zu den auf dem Grundstück ansässigen Betrieben stehen. Eine städtebaulich störende Wirkung durch ein Übermaß an Werbeanlagen soll so verhindert werden. Des Weiteren sind im Hinblick auf mögliche Störungen für die Umgebung Einschränkungen zur Lichtgestaltung von Werbeanlagen getroffen worden.

Moderne Baumärkte machen auf ihren jeweiligen Betrieb üblicherweise u.a. durch einen Werbepylon auf sich aufmerksam, der daher auch an dem vorliegenden Standort zulässig sein soll. Um dabei die städtebaulich Wirkung auf die Umgebung zu begrenzen, wird festgesetzt, dass höchstens ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 30 m errichtet werden darf. Der Standort kann auf dem Baugrundstück frei gewählt werden soweit keine sonstigen Festsetzungen oder Vorschriften (z.B. Anpflanz-Festsetzungen, Anbauverbotszone, Knick- und Waldschutzstreifen) dem entgegen stehen.

Weitere Einschränkungen in der Gestaltung sind aufgrund des bereits bestehenden und geplanten gewerblich geprägten Umfeldes nicht erforderlich.

3.7 Verkehr

Straßenerschließung

Der südwestlich der Baugebiete angrenzende Abschnitt der Kieler Straße, die als **Landesstraße (L320)** klassifiziert ist, befindet sich zu einem Großteil außerhalb der Ortsdurchfahrt. Gemäß Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) § 29 ist daher eine Anbauverbotszone von 20 m zum Fahrbahnrand einzuhalten, in der keine Hochbauten einschließlich Werbeanlagen errichtet werden dürfen. Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens darauf hingewiesen, dass zur freien Strecke der Landesstraße (L320) keine direkten Zufahrten und Zugänge angelegt werden dürfen.

Die Baugebiete grenzen im Nordosten und Südosten an die vorhandene Straße Kamper Weg (GIK 143) an, für die der Wege- und Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg Baulastträger ist.¹⁶ Im Nordwesten des Plangebietes liegt ein unbefestigter Feldweg (umgemeindet von Nützen nach Kaltenkirchen mit Wirkung vom 01.07.2012). Außer des südöstlichen Abschnitts des Kamper Weges sind diese vorhandenen Verkehrswege für die zu erwartenden Verkehre nicht ausreichend ausgebaut und sollen nicht zur Erschließung der neuen Baugebiete genutzt werden.

Das **Gewerbegebiet** wird über den vorhandenen verkehrsgerecht ausgebauten Knoten Kieler Straße / Norderstraße / Kamper Weg an die L 320 und den hieran anschließenden vorhandenen südlichen Abschnitt des Kamper Weges angebunden. Bei Grundstücksaufteilungen, die keine direkte Anbindung an diesen Abschnitt des Kamper Weges ergeben, ist die Erschließung jeweils auf privatrechtlichem Weg zu sichern.

Das **Sondergebiet** soll über einen neu anzulegenden Knoten über die Kieler Straße (L320) und eine zwischen dem Knoten und dem Kamper Weg geplante Straße erschlossen werden. Eine Erschließung des Sondergebiets über das neue Gewerbegebiet mit Anschluss an den Kamper Weg ist nicht sinnvoll, da dann die Neuordnung der vorhandenen Straßenanbindungen an die L320 auf der Strecke zwischen Norderstraße und BAB-Rampe Ost nicht möglich wird. Gegenwärtig sind von der südlich der L320 gelegenen Fläche der Bauhof und die angrenzenden zurzeit landwirtschaftlich genutzten, aber gemäß Flächennutzungsplan bereits für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Grundstücke bis zur Anbindung Dodenhof erschlossen. Von den nördlich gelegenen Flurstücken bestehen zurzeit Anbindungen mit dem Grenzweg und weiter westlich mit dem Kirchenweg auf dem Gebiet der Gemeinde Nützen. Diese Anschlüsse können an günstiger Lage zwischen der Lichtsignalanlage (LSA) Norderstraße und der LSA an der BAB-Rampe Ost auf einen Anschluss in Höhe des Grenzweges vereinigt werden. Über diesen neu geplanten Knoten sind dann sowohl das SO-Gebiet „Großflächiger Einzelhandel - Bau- und Gartenfachmarkt“ als auch die zwischen der L320 und der AKN gelegenen Gebiete und alle auf dem Gebiet der Gemeinde Nützen am Kirchenweg vorhandenen oder geplanten Erschließungen angebunden.

¹⁶ Der Wege- und Zweckverband hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan darauf hingewiesen, dass die Einrichtung von Zufahrten und Zugängen zum Kamper Weg (GIK 143) vorab mit dem Wege- und Zweckverband, Abtl. Straßen- und Tiefbau abzustimmen ist, bei Neupflanzungen von Bäumen einen Mindestabstand von 3 m bis zur Verkehrsfläche eingehalten werden muss, auf die ständige Freihaltung des Lichtraumprofils und der Sichtdreiecke hingewiesen wird und Wasser der Straßenfläche weder zufließen können noch zugeleitet werden darf.

Der Bebauungsplan Nr. 75 „Camp“ soll die rechtliche Grundlage für den Ausbau des Knotens schaffen und ersetzt mit seinem Aufstellungsverfahren das **Planfeststellungsverfahren**. Um die Anforderungen für eine leistungsgerechte Erschließung zu ermitteln, ist für den Knotenausbau eine verkehrstechnische Untersuchung (VTU) (s. Anlage der Begründung) und eine straßenverkehrliche Vorplanung erarbeitet worden.

Die für den geplanten Knoten erforderlichen Flächen sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden und werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Vorplanung zum Ausbau des Knotens ist dem Bebauungsplan als Anlage zur Begründung beigelegt. Die Verkehrsplanung ist gleichzeitig als Darstellung ohne Normcharakter in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Vor Umsetzung der baulichen Maßnahmen ist die bauliche Gestaltung des Knotenpunktes L 320/„Grenzweg“ mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Itzehoe abzustimmen. Nähere Angaben zu dem Abstimmungs- und Regelungsbedarf sowie zu den erforderlichen Unterlagen (z.B. bauliche Detailplanungen, Nachweis bzgl. der Linksabbiegestreifen/Aufstellbereiche und eine verkehrstechnische Untersuchung unter Einschluss des Knotens L320/Kamper Weg und weiterer benachbarter Knoten) wurden der Stadt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit Schreiben des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein vom 29.10.2012 mitgeteilt und sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

Die neue Straße zwischen geplantem Knoten und dem Kamper Weg verläuft im Bereich des heutigen Grenzweges und hat eine ausreichende Breite für eine zukünftige Anbindung des geplanten Gewerbegebietes in Nützen. Die vorhandenen Nutzungen (westlich angrenzende Weihnachtsbaumkultur und sonstige landwirtschaftliche Nutzungen sowie das weiter nordwestlich gelegene Betonwerk) können auch zukünftig angebunden werden.

In Bezug auf die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird auf die Fristen für Rodungsarbeiten und Knickabtragungen (vgl. Kapitel 3.8) hingewiesen.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Gemäß textlicher Festsetzung können sie sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingerichtet werden. Dies gilt auch für die zugehörigen Einfahrten, Fahrgassen etc. Entgegenstehende Festsetzungen wie z.B. der Knickschutzstreifen oder Anpflanzgebote sowie sonstige baurechtliche Regelungen sind dabei zu beachten. Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind nicht erforderlich.

Öffentlicher Personennahverkehr

Westlich und südöstlich des Plangebietes befinden sich, ca. 200 m Luftlinie entfernt zum Rand des Geltungsbereich des B-Planes Nr. 75 „Camp“, die AKN-Haltestellen Kaltenkirchen „Dodenhof“ und „Holstentherme“. Fußläufig ergeben sich längere Strecken, insbesondere zu der Haltestelle „Dodenhof“. Zu dieser Haltestelle soll jedoch bei Entwicklung der Flächen südwestlich der L 320, die derzeit mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33, 4. Änderung und Ergänzung planerisch vorbereitet wird, eine direkte Wegeverbindung hergestellt werden. Unabhängig hiervon besteht mit ei-

ner Entfernung von rund 1,5 km zum Zentrum Kaltenkirchens bereits heute eine gute Erreichbarkeit für den Radverkehr.

3.8 Grünordnung, Natur und Landschaft

Zur Berücksichtigung der naturräumlichen und grünordnerischen Belange werden zu dem Bebauungsplan Nr. 75 „Camp“ und der parallel aufgestellten 11. Änderung des Flächennutzungsplanes landschaftsplanerische und biologische Fachplanungen erarbeitet.

Die Ergebnisse befinden sich in den Umweltberichten zu den Bauleitplanungen sowie in den Anlagen zum Umweltbericht, bestehend aus Biotopkartierungen, faunistischen Untersuchungen und dem landschaftsplanerischem Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 75 „Camp“. Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag werden die landschaftsplanerische Entwicklungskonzeption sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75 „Camp“ zugrunde liegen, dargelegt.

Im Folgenden werden die wesentlichen grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise erläutert. Genauere Angaben zum naturräumlichen Bestand, den voraussichtlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sowie zum Artenschutz können dem Umweltbericht sowie dessen Anlagen als Teil dieser Begründung entnommen werden.

Knicks

Im Plangeltungsgebiet befinden sich planmittig sowie an Teilen des südwestlichen, am nordwestlichen und nordöstlichen Rand Knicks, die gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG geschützt sind. Der nordöstliche Knick ist Teil des Redders entlang des Kamper Weges. Dieser wird zum Schutz des benachbarten Waldes und zum Erhalt der ökologischen sowie landschafts- und ortsbildprägenden Funktionen des Redders selbst als zu erhalten festgesetzt. Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Nutzungen in den Baugebieten werden durch Festsetzung eines 10 m breiten Schutzstreifens und einer Einzäunung vermieden. Unbelastetes Oberflächenwasser kann hier unter Beachtung des Knickschutzes versickert werden. Weitere Nutzungen mit Ausnahme von Pflegemaßnahmen sind hier nicht zulässig.

Die übrigen Knicks können aufgrund der geplanten Nutzungen nicht erhalten werden. Für sie ist eine Kompensation erforderlich, die außerhalb des Geltungsbereiches auf der Ausgleichsfläche an der Alvesloher Straße erfolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß LNatSchG Rodungsarbeiten nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 14. März durchgeführt werden dürfen. Für die Rodung der Knicks ist bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 (3) BNatSchG i.V.m. § 21 (3) LNatSchG zu beantragen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die den Anforderungen an den räumlich-funktionalen Zusammenhang eines Ausgleichs gerecht werden, sind im Rahmen der Genehmigung zuzuordnen und umzusetzen.

Fauna

Die faunistische Untersuchung (s. Anlage zum Umweltbericht) kommt zusammengefasst zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände i.S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausge-

geschlossen werden können.

Im Entwicklungskonzept zu dem Bebauungsplan wird zudem darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermausarten für die Beleuchtung bodengerichtete Lampenkörper mit nicht insektenanlockenden Leuchtmitteln zu verwenden sind. Eine Umsetzung soll im Rahmen des Baugenehmigungs- /Genehmigungsfreistellungsverfahrens erfolgen.

Landschaftsbild und Durchgrünung

Mit dem Erhalt des nordöstlichen Knicks erfolgt ein wesentlicher Beitrag zur Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft. Zur Durchgrünung des Gebietes mit positiven Wirkungen hinsichtlich des Kleinklimas, der natürlichen Lebensräume sowie der Ortsgestaltung werden Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen getroffen.

Auf den Baugebietsflächen sind entlang der Kieler Straße, innerhalb der Fläche zur Anpflanzung und entlang der neuen Straße nordwestlich des Sondergebietes insgesamt 26 Straßenbäume zu pflanzen. Hierdurch wird eine für das Ortsbild wichtige gestalterische Aufwertung des Straßenraumes sowie eine Abgrenzung zu den Baugebieten erzielt. Eine entsprechende Festsetzung für die südwestliche Seite der Kieler Straße (L320) soll in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 33, 4. Änderung und Ergänzung getroffen werden.

Für die Gewerbegrundstücke ist festgesetzt, dass zusätzlich zu den straßenbegleitenden Bäumen je 1.000 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Für das Sondergebiet, in dem eine große Anzahl an Stellplätzen erforderlich wird, wird eine vergleichbare Festsetzung in Relation zur Anzahl der Stellplätze getroffen, um eine Durchgrünung der Stellplatzfläche zu erreichen.

Die jeweils festgesetzten Pflanzqualitäten und -arten sowie der Umfang des durchwurzelbaren Bodens sollen Rahmenbedingungen für eine gute Entwicklung der Neupflanzungen sichern, wobei für die straßenbegleitenden sowie die im Sondergebiet zu pflanzenden Bäume aufgrund deren höheren Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild etwas höhere Pflanzqualitäten zu verwenden sind. Spätere Baumverluste, z.B. aufgrund von Erkrankungen, sind jeweils entsprechend zu ersetzen, um die für das Ortsbild bedeutsamen Baumbepflanzungen entlang der Straßen/dem Ortsrand und auf den Stellplatzflächen auf Dauer zu sichern.

Die nicht versiegelten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken sind gärtnerisch anzulegen oder der Sukzession zu überlassen und tragen somit ebenfalls zur Durchgrünung bei.

Zur Durchgrünung tragen auch die Fassadenbegrünung an den von der L 320 einsehbaren längeren Fassaden bei (s. Festsetzung Nr. 8.1).

Waldabstandstreifen

Nordöstlich des Plangeltungsbereiches, jenseits des Kamper Weges, befindet sich ein junger Laubwald. Gemäß § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) ist zu diesem ein Waldabstand einzuhalten, der nach Abstimmung mit der zuständigen Unteren Forstbehörde hier mit 25 m (Regelabstand sonst 30 m) ausreichend bemessen ist. In dem Waldabstandstreifen ist die Zulässigkeit baulicher Vorhaben stark eingeschränkt. Gebäude jeglicher Art sind generell unzulässig. Eine Befestigung, z.B. für eine Umfahrt ist je-

doch zulässig.¹⁷ Der Waldabstandstreifen ist als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ausgleich

Für durch die Planung verursachte Eingriffe werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im landschaftsplanerischen Fachbeitrag (s. Anlagen zum Umweltbericht). Der erforderliche Ausgleich wird, von dem im Plangebiet liegenden Knickschutzstreifen abgesehen, auf zwei externen Ausgleichsflächen nachwiesen, die sich in der Schirnauniederung und an der Alvesloher Straße befinden. Sie werden gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.3 dem Plangeltungsbereich zum Ausgleich der Eingriffe zugeordnet und sind nach Maßgabe des Umweltberichtes / landschaftsplanerischen Fachbeitrages zu entwickeln.

3.9 Immissionen und Emissionen

Zur Klärung der Verträglichkeit der mit dem Bebauungsplan Nr. 75 „Camp“ geplanten Betriebe mit empfindlichen Nutzungen in der Nachbarschaft ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden (s. Anlage der Begründung). Es lassen sich folgende Ergebnisse zusammenfassen:

Verkehrslärm

Das Gutachten kommt in Bezug auf den von der BAB 7 und der L 320 ausgehenden Verkehrslärm zu dem Ergebnis, dass keine Festsetzungen zum Schutz der gewerblichen Nutzungen (z.B. Büros) vor Verkehrslärm erforderlich sind.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Orientierungswerte für GE-Gebiete an Büros erst ab einem Abstand von 30 m zur Straßenachse der L 320 eingehalten werden, so dass Randbereiche der überbaubaren Flächen in diesem Bereich liegen. Für eventuelle Büros in einem geringeren Abstand von 30 m zur Straßenachse können gesunde Arbeitsverhältnisse über passiven Schallschutz hergestellt werden. Bezüglich der Ermittlung des maßgeblichen Außenraumpegels und ggf. erforderlicher passiver Schallschutzmaßnahmen wird auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen.

Bezüglich der planungsinduzierten Verkehrs- und damit Verkehrslärmzunahme auf den öffentlichen Straßen liegt die Zunahme mit etwa 0,8 dB(A) deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) Tag.

Das Erreichen der Gesundheitsschwelle für Lärm (etwa 70/60 dB(A) Tag/Nacht) ist mit Verwirklichung des B-Planes am Tag in einem Abstand von etwa 15 m zur Straßenachse der L 320 im Abschnitt AS Kaltenkirchen – L 210 (Norderstraße) zu erwarten. Da keine Tagnutzungen in einem geringeren Abstand liegen und keine Nachnutzungen vorhanden sind, liegt kein Konflikt vor.

¹⁷ § 24 Abs 1 LWaldG (vom 05.12.2004, zuletzt geändert am 13.07.2011):

„Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Satz 1 gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 69 der Landesbauordnung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden.“

Gewerbelärm

Zum Schutz benachbarter schutzwürdiger Nutzungen sind gemäß schalltechnischer Untersuchung im dem **Sondergebiet** keine Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich.

Für das **Gewerbegebiet** werden jedoch Beschränkungen der Emissionen erforderlich. Der Bebauungsplan setzt auf Grundlage der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens Emissionskontingente fest, deren Einhaltung im Zuge der jeweiligen Genehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahren nach DIN 45691 nachzuweisen ist (vgl. textliche 6.1). Um Einschränkungen für die gewerblichen Lärmemissionen zu vermeiden, die über das für den Schutz der relevanten schutzwürdigen Nutzungen erforderliche Maß hinausgehen, werden sektorbezogene Kontingentierungen festgesetzt. Diese ermöglichen mit Werten von 60 L_{EK} bzw. 59 L_{EK} im Sektor B auf den Gewerbeflächen am Tag eine (nahezu) uneingeschränkte gewerbliche Nutzung. Nachts liegen die Kontingente je nach Sektor zwischen 44 L_{EK} und 60 L_{EK} . Damit sind nachts im Sektor D uneingeschränkte und im Übrigen mit Einschränkungen, im Sektor B mit stärkeren Einschränkungen, ebenfalls gewerbliche Tätigkeiten möglich. Maßnahmen zum Schallschutz bzw. Einhaltung der Kontingente bei nächtlichem Betrieb können zum Beispiel mit geeigneten Gebäudekörperanordnungen, Einhausungen, Anordnung der Be- bzw. Entladebereiche u.a.m. umgesetzt werden.

3.10 Altlasten

Im wirksamen Flächennutzungsplan erfolgt im Südwesten der bisherigen gewerblichen Baufläche eine symbolhafte Kennzeichnung von Böden, die erheblich von umweltschädlichen Stoffen belastet sind (Altlast). Im Geltungsbereich wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchung mehrere Bodenproben auf mögliche Altlasten untersucht. Dabei wurden weder organoleptische noch analytische Hinweise auf Altablagerungen gefunden¹⁸. Der Kreis Segeberg hat mitgeteilt, dass ihm ebenfalls keine Erkenntnisse über Altablagerungen vorliegen und aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde und unteren Wasserschutzbehörde kein weiterer Untersuchungsbedarf und keine Nutzungsbeschränkungen bestehen.¹⁹

3.11 Denkmalschutz

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Denkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

¹⁸ vgl. Beurteilung durch das Büro Neumann Baugrund GmbH&Co. KG, Eckernförde, vom 22.11.2011

¹⁹ vgl. Email Kreis Segeberg, Wasser-Boden-Abfall, Grundwasser- und Bodenschutz vom 08.03.2012

3.12 Kampfmittel

Das Innenministerium – Landeskriminalamt – Amt für Katastrophenschutz – Kampfmittelräumdienst weist darauf hin, dass in dem Plangebiet Kampfmittel nicht auszuschließen sind. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird im Auftrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Die Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räumungsmaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

3.13 Ver- und Entsorgung

Planung 380-kV-Leitung

Die TenneT TSO GmbH hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 75 auf die Variante IV b, Abschnitt Süd, der von TenneT TSO GmbH, Bayreuth geplanten 380-kV-Leitung Audorf-Hamburg/Nord hingewiesen. Für diese Trassenvariante ist ein Verlauf im Grenzbereich der Gemeinde Nützen und der Stadt Kaltenkirchen und damit im Bereich bzw. Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 75 vorgesehen. Die TenneT TSO GmbH hat sich jedoch entschieden mit der Variante IV (Verlauf entlang der A 7) in das Planfeststellungsverfahren zu gehen.²⁰ Diese favorisierte Trassenvariante verläuft in größerer Entfernung zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 75, so dass hierdurch keine Auswirkungen auf das Plangebiet bestehen. Sofern zu einem späteren Zeitpunkt ggf. dennoch ein Verlauf entsprechend der Variante IVb verfolgt werden sollte, müssten die Planungen hierzu die Planungen im Bebauungsplan Nr. 75 berücksichtigen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH.

Das Plangebiet liegt gem. Fortschreibung des Regionalplanes vom 16.07.1998 in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 „Camp“ im zukünftigen Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerks Kaltenkirchen liegt. In der nordöstlich angrenzenden Waldfläche liegen Brunnen des Wasserwerkes und zugeordnete Schutzzonen I und II, die entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

Schmutzwasser

Zur Planung der Regen- und Schmutzwasserableitung wurde durch das Büro Masuch + Olbrisch ein Entwässerungskonzept erarbeitet (vgl. Anlage der Begründung). Die Ableitung des Abwassers soll über das vorhandene Netz östlich des Plangebietes erfolgen, das an die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes (AZV) Pinneberg angebunden ist.

Die Netzanbindung der neuen Baugebiete soll über ein neues Schmutzwasserpumpwerk und eine neue Druckrohrleitung zwischen dem Pumpwerk und den vorhandenen Leitungen weiter östlich erfolgen. Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungs-

²⁰ vgl. Schreiben TenneT TSO GmbH vom 10.09.2012 an die Stadt Kaltenkirchen

plans wird geprüft, ob das Schmutzwasserpumpwerk zusätzlich mit einem Speichervolumen auszustatten ist, um Überlastungen im Einleitungsnetz zu vermeiden (Variante 2 gem. Entwässerungskonzept). Der Anschluss des Sondergebietes an das Pumpwerk wird durch ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt und des Leitungsträgers sichergestellt, das im Norden des Gewerbegebiets verläuft.

Für das geplante Pumpwerk ist im Osten des Plangebietes, angrenzend an den Kamper Weg, eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, die mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ auch der Unterbringung einer Trafostation dient.

Oberflächenentwässerung

Das Entwässerungskonzept (vgl. Anlage der Begründung) sieht vor, dass das Niederschlagswasser über eine neu anzulegende Leitung im Norden des Gewerbegebietes sowie im nördlichen Teil des Kamper Weges der nordwestlich des Plangebietes vorhandenen Regenwasserleitung zugeführt und dann Richtung Norden einem geplanten Regenrückhaltbecken zugeleitet wird. Von hier soll eine gedrosselte Einleitung in die Vorflut (Verbandsgraben H) erfolgen. Für die Leitungsführung im Gewerbegebiet ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt und des Leitungsträgers festgesetzt und zum Anschluss an den Kamper Weg ein Knickdurchbruch berücksichtigt.

Um die Beeinträchtigung auf den natürlichen Wasserhaushalt zu reduzieren und zur Entlastung des städtischen Regenentwässerungssystems beizutragen, ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Baugrunduntersuchung ist im Plangeltungsgebiet eine Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben²¹. Eine Versickerung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers ist aus Gründen des Wasserschutzes nicht erlaubt.

Für Niederschlagswasserbehandlungsanlagen und die Einleitung der gedrosselten Regenwassermenge in den Vorfluter bzw. ins Grundwasser ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Genehmigung nach § 35 LWG und eine Erlaubnis nach § 8 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg zu beantragen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Die Stadtwerke Kaltenkirchen und die Schleswig-Holstein Netz AG haben im Rahmen des Aufstellungsverfahrens darauf hingewiesen, dass mindestens ein Stationsplatz vorzuhalten ist. Im Bebauungsplan ist hierfür eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt, die gleichzeitig als Standort für ein Abwasserpumpwerk dient.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt voraussichtlich durch Erdgas 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

²¹ vgl. Beurteilung durch das Büro Neumann Baugrund GmbH&Co. KG, Eckernförde, vom 22.11.2011

Abfallwirtschaft geregelt.

Brandschutz

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.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens darauf hingewiesen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorgesehen werden sollen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3 hingewiesen. Zudem soll sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird darauf hingewiesen, dass es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.²²

Die Hinweise der Telekom und erforderlichen Abstimmungen hierzu sind bei der Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen zu beachten.

3.14 Flächenangaben

	Fläche in ha
Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Bau- und Gartenfachmarkt“	4,19
Gewerbegebiet	2,11
Öffentliche Verkehrsflächen	1,46
Fläche für Versorgungsanlagen	0,01
Gesamtfläche	7,77

²² Adresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Kronshagener Weg 105. 24116 Kiel (Stand Okt. 2012)

4 Umweltbericht

(nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung

4.1.1.1 Art des Vorhabens

Die Flächen im Geltungsbereich sind im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) als gewerbliche und gemischte Bauflächen dargestellt. Die Stadt Kaltenkirchen möchte mit der parallel betriebenen Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Camp“ eine Anpassung an geänderte Rahmenbedingungen schaffen. Im Zentrum der Planung stehen konkrete Bestrebungen zur Ansiedlung eines Baumarktes, der seinen Standort innerhalb des Stadtgebietes verlagern möchte. Hierbei spielt vor allem die vorhandene gute verkehrliche Anbindung sowohl an das Stadtgebiet Kaltenkirchens über die Kieler Straße als auch an das überörtliche Straßennetz durch die Nähe zur BAB 7 eine große Rolle.

Entsprechend sollen der bisher im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellte Teilbereich und ein Teil des als gemischte Baufläche dargestellten Teilbereichs als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Bau- und Gartenfachmarkt“ mit einer Verkaufsfläche von 14.500 m² und der verbleibende als gemischte Baufläche dargestellte Teilbereich als Gewerbegebiet durch einen Bebauungsplan mit verbindlichem Baurecht vorgesehen werden. Der Flächennutzungsplan wird durch dessen parallel aufgestellte 11. Änderung entsprechend angepasst. In dem Gewerbegebiet ist die Ansiedelung von kleinteilerem Gewerbe vorgesehen. Auf diese Weise wird eine Abstufung von dem Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Bau- und Gartenfachmarkt“ an der Grenze zur freien Landschaft über kleinteileres Gewerbe bis hin zu den gemischten Bauflächen am derzeitigen Ortsrand erreicht.

Für die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes von der Kieler Straße aus, ist die Einrichtung eines neuen verkehrsgerechten Straßenknotens mit Abbiegespuren erforderlich, die zu einer entsprechenden Verbreiterung der Kieler Straße führen.

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers aus dem Planungsgebiet erfolgt im Trennsystem. Im Falle des Regenwassers erfolgt diese über Freigefälleleitungen, eine westlich des Plangebietes vorhandene Leitung DN 900 und das geplante Regenrückhaltebecken nördlich des B-Plan-Gebietes in den Vorflutgraben (Verbandsgewässer Graben „H“). Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser wird zur Reduzierung der Beeinträchtigungen auf den natürlichen Wasserhaushalt und zur Entlastung des städtischen Regenentwässerungssystems auf den Grundstücken versickert.

Im Falle des Schmutzwassers erfolgt die Entsorgung über eine Pumpstation und eine Druckrohrleitung in die öffentliche SW- Kanalisation der Stadt Kaltenkirchen.

4.1.1.2 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich befindet sich im nordwestlichen Teil Kaltenkirchens an der Kieler Straße. Er umfasst einen Abschnitt der Kieler Straße sowie die Flächen zwischen der Kieler Straße und dem Kamper Weg im Nordosten sowie des Kamper Weges selbst. Außerhalb des Geltungsbereiches schließen sich südöstlich gemischte Bauflächen und nordöstlich Wald an den Kamper Weg an. Nordwestlich wird der Geltungsbereich durch einen Wirtschaftsweg begrenzt, an den sich eine Weihnachtsbaumkultur anschließt. Hier verläuft die Grenze zur Nachbargemeinde Nützen. Zwischen der Autobahnanschlussstelle und dieser Grenze betreibt die Nachbargemeinde Nützen die Aufstellung ihres B-Plans Nr. 4 für ein Gewerbegebiet, das überwiegend Logistikunternehmen ansprechen soll. Südöstlich der Kieler Straße befinden sich der städtische Bauhof, kleinere landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie jenseits der AKN-Bahngleise das Mode- und Einrichtungshaus Dodenhof mit seinen großen Gebäuden und Parkplatzflächen.

4.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

4.1.2.1 Fachgesetze

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes. In bislang nicht baulich genutzten Bereichen stellen Vorhaben der Bebauung grundsätzlich einen Eingriff (nach § 14/§ 18 Bundesnaturschutzgesetz) dar. Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt auf Grundlage des § 44 BNatSchG in Verbindung mit § 7 BNatSchG. Der Umweltbericht wird gem. § 2a des BauGB erstellt.

4.1.2.2 Fachplanungen

Festlegungen zum Geltungsbereich werden in folgenden übergeordneten Planungen getroffen:

Gemäß **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum 1 vom September 1998 liegt der Änderungsbereich innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung sowie im Bereich eines geplanten Wasserschutzgebietes. Nordwestlich angrenzend ist (Nadel-) Wald dargestellt.

Im **Landschaftsplan (2004)** wird für die zu betrachtende Fläche Ackernutzung als Bestand dargestellt. Knicks (z. Zt. der Planaufstellung geschützt gem. § 15b LNatSchG, aktuell geschützt gem. § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG) sind das Plangebiet querend, entlang der nordöstlichen, an der nordwestlichen und an der südwestlichen Plangebietsgrenze angegeben, wobei letzterer als degeneriert dargestellt ist. Für die Umgebung sind Nadelwald, Einsaatgrünland, Siedlungsflächen und weitere Ackerflächen eingetragen.

Im Rahmen der ökologischen Flächenbewertung des Landschaftsplanes werden die Ackerflächen als Bereiche, in denen „wertgebende Kriterien nicht oder in geringem Maße erfüllt“ sind, ausgewiesen (niedrigste von vier Kategorien). Alle Knicks sind als Landschaftselemente dargestellt, bei denen „wertgebende Kriterien in hohem Maße erfüllt“ sind (höchste Kategorie). Der angrenzende Wald wird mit „wertgebende Kriterien weitgehend erfüllt“ bewertet, die übrigen Flächen sind in die niedrigste Kategorie

eingestuft.

Das Entwicklungskonzept sieht für den nördlichen Teil des zu überplanenden Gebietes gewerbliche Bauflächen und für den südlichen Teil gemischte Bauflächen vor.

Der **Regionalplan für den Planungsraum I** von 1998 stellt den Geltungsbereich noch als außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes Kaltenkirchens dar. Die Flächen befinden sich innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Kaltenkirchen selbst ist als zentraler Ort (Mittelzentrum) dargestellt.

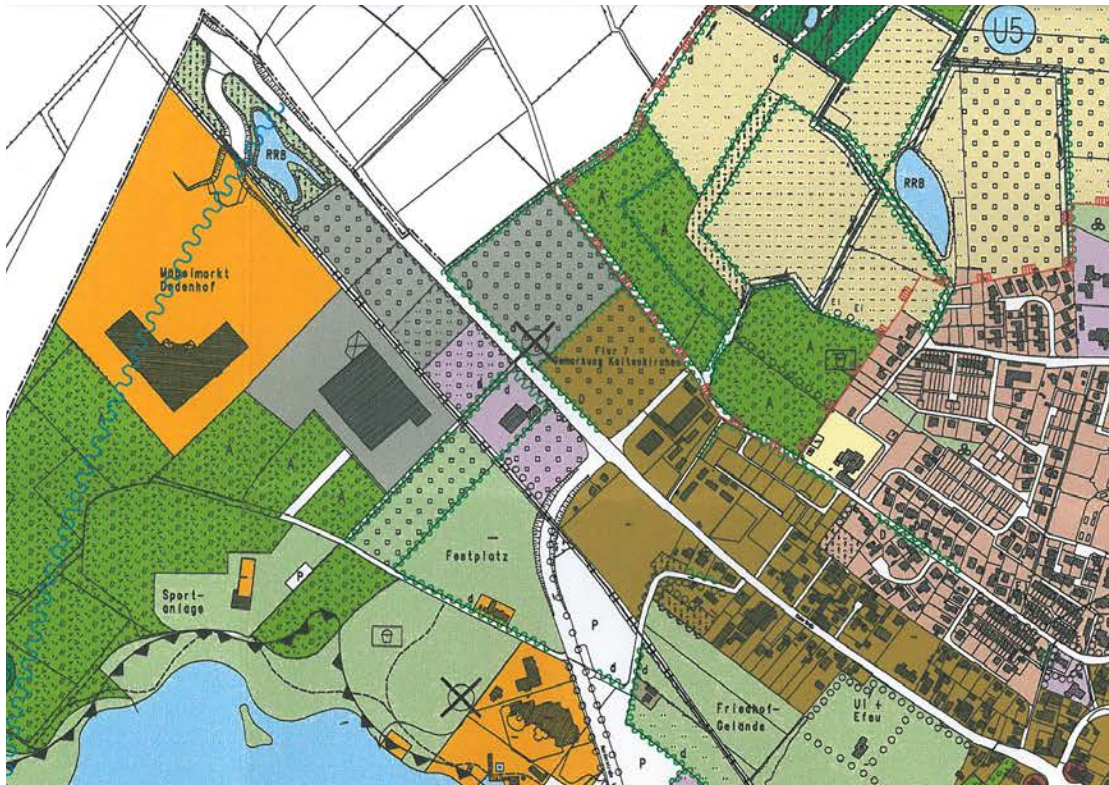


Abbildung 2: Landschaftsplan der Stadt Kaltenkirchen – Entwicklungskonzept- (2004) – o.M.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

4.2.1.1 Naturräumliche Gliederung, Potenzielle natürliche Vegetation

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum der Schleswig-Holsteinischen Geest / Barmstedt - Kisdorfer Geest.

Als "potenzielle natürliche Vegetation" (pnV) werden die Pflanzengesellschaften bezeichnet, die sich unter den vorherrschenden Standortbedingungen als Klimaxgesellschaft entwickeln würden, wenn die menschliche Einflussnahme auf die Vegetation unterbliebe. Die Klimaxgesellschaften stellen das Endstadium der natürlichen Sukzession auf den jeweiligen Wuchsstandorten dar. Die Standortbedingungen werden durch das Klima, die Böden und den Wasserhaushalt bestimmt.

Auf normalfeuchten nährstoffarmen Quarzsanden würden sich in einem zuerst entste-

henden Birken-Eichenwald Buchen ansiedeln, die mit der Zeit die anderen Baumarten zurückdrängen würden, so dass sich als Klimaxgesellschaft der "Drahtschmielen-Buchenwald" entwickeln würde.

4.2.1.2 Schutzgut Boden und Grundwasser

Im Geltungsbereich bilden Sande, bei denen es sich um Schmelzwasserablagerungen der Saale-Kaltzeit handelt, das Ausgangsmaterial der Bodenbildung.

Die **Bodenkarte** von Schleswig-Holstein (1:25.000, Blatt 2125 Kaltenkirchen, 1989) weist für den weit überwiegenden Teil des Plangebietes Eisenhumuspodsol aus. Der Boden ist aus Fein- bis Mittelsand entstanden und ist durch Podsolierungserscheinungen mit Orterde oder Ortstein gekennzeichnet. Das Bindungsvermögen für Nährstoffe sowie die nutzbare Feldkapazität werden als gering bis mittel eingestuft, die Wasserdurchlässigkeit dementsprechend als mittel bis hoch. Der Boden ist carbonatfrei.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches liegt ein Gley-Podsol vor. Dieser hat sich aus schwach bis stark humosem schluffigem Sand entwickelt und wird von Sanden unterschiedlicher Fraktionen unterlagert. Stellenweise treten im tieferen Untergrund ältere Torfe bzw. Mudden auf. Dieser Boden weist in Abhängigkeit vom Humusgehalt des Oberbodens ein mittleres bis hohes Bindungsvermögen für Nährstoffe auf. Die Feldkapazität wird als gering bis mittel bewertet, die Wasserdurchlässigkeit als gering bis hoch, worin die Ausprägung und Tiefenlage des Ortsteins zum Ausdruck kommt.

Das Grundwasser steht im Bereich des Eisenhumuspodsols tiefer als 2,00 m unter der Geländeoberkante (GOK) an. In dem kleinflächigen Bereich des Gley-Podsols liegt der Grundwasserstand in der feuchten Zeit zwischen 0,50 m und 1,00 m und in der trockenen Zeit zwischen 1,00 m und 2,00 m unter GOK.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurde im November 2011 eine **Baugrunduntersuchung** durch die Firma P. Neumann durchgeführt. Dabei wurden insgesamt 34 Sondierbohrungen bis in Tiefen von 3,00 m bis 10,00 m abgeteuft. In allen Baugrundaufschlüssen wurde Mutterboden von 0,2 m bis 0,5 m Mächtigkeit erbohrt. Dieser wird von gewachsenen Fein- bis Grobsanden mit unterschiedlichen Anteilen an Schluff und Ton unterlagert. Nur ein Aufschluss nahe der südöstlichen Grenze des Plangebietes zeigte in einer Tiefe zwischen 2,30 m und 2,50 m unter GOK Torfmudde.

Lediglich bei den Sondierbohrungen, die im nordwestlichen Geltungsbereich bis in max. 10,00 m Tiefe unter GOK abgeteuft wurden, konnte Grundwasser festgestellt werden. Es wurde hier in 4,10 bis 5,50 m Tiefe erbohrt, in allen anderen Aufschlüssen wurde bis zur Endteufe von 3,00 m unter GOK kein Grundwasser angetroffen.

Hinsichtlich der Altlastensituation ergaben sich im Rahmen der Baugrunduntersuchung keine organoleptischen Hinweise auf Verunreinigungen von Boden oder Grundwasser. Die Ergebnisse der Laboranalysen zeigen, dass die Kohlenwasserstoff-Konzentrationen in allen Proben unterhalb der Nachweisgrenze von 50 mg / kg TS liegen. Die nachgewiesenen Schwermetallkonzentrationen ergeben sich aus der natürlichen geogenen Hintergrundbelastung. Darüber hinaus wurde untersucht, ob die Proben z. B. Reste von Pestiziden, Lösungsmitteln oder Verbrennungsrückständen, wie beispielsweise PAK, enthalten. Auch hier wurden die Proben als unauffällig eingestuft.

Vor diesem Hintergrund konnte auf die Durchführung von LAGA-Analysen verzichtet

werden.

Der Sandboden im Geltungsbereich wird hinsichtlich seiner Funktionen im Umweltatlas des Landes Schleswig-Holstein klassifiziert. Hieraus wird in der nachfolgenden Tabelle die naturschutzfachliche Bewertung der ökologischen Bedeutung / der Empfindlichkeit gegenüber der vorgesehenen Planung abgeleitet:

Bodenteilfunktion / Kriterium	Parameter m. Klassifikation lt. Umweltatlas	Ökologische Bedeutung / Grad der Funktionserfüllung im Naturhaushalt / Empfindlichkeit				
		hoch	hoch bis mittel	mittel	mittel bis gering	gering
Lebensraum für Pflanzen						
Biotopentwicklungspotenzial	Bodenkundliche Feuchtestufe (BKF): schwach trocken (10 St.)		X			
Bestandteil des Wasserhaushalts						
Allgemeine Wasserhaushaltsverhältnisse	Feldkapazität (FK _{We}): gering (5 St.)		X			
Bestandteil des Nährstoffhaushaltes						
Nährstoffverfügbarkeit	S-Wert (S _{We}): mittel (5 ST.)			X		
Filterfunktion						
Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe	Bodenwasseraustausch (NAG): höher (5 St.)		X			

(NAG: Nitratauswaschungsgefährdung)

Der Boden wird in seiner Funktion als **Lebensraum für Pflanzen** über die bodenkundliche Feuchtestufe charakterisiert. Diese ist in hohem Maße ausschlaggebend für das Biotopentwicklungspotenzial und wird vom Wasserrückhaltevermögen, dem Grundwasseranschluss, dem Niederschlag und der Evapotranspiration bestimmt. Sehr niedrige und sehr hohe bodenkundliche Feuchtestufen weisen Extremstandorte aus, die das Potenzial für die Entwicklung seltener Biotope trockener oder feuchter bis nasser Standorte besitzen.

Die Bodenteilfunktion **Bestandteil des Bodenwasserhaushaltes** hängt von den allgemeinen Wasserhaushaltsverhältnissen ab, diese werden durch die Angabe der Feldkapazität beschrieben. Die Feldkapazität (FK) gibt die Menge an Wasser an, die der

Boden entgegen der Schwerkraft halten kann.

Geringe Feldkapazität (wie bei Sandboden) kann zumindest zeitweilig zu ausgeprägter Trockenheit führen, wodurch (insbesondere bei geringem Nährstoffangebot) die Voraussetzungen für die Entwicklung seltener Biotope gegeben sind. Darüber hinaus liegen ein höherer Beitrag zur Grundwasserneubildung und ein geringerer Schutz für das Grundwasser vor. Daraus ergibt sich eine hohe ökologische Bedeutung.

Böden mit hoher Feldkapazität besitzen eine hohe Wasser- und Nährstoffhaltekraft und sind in der Regel gute Ackerböden, also Böden, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die Feldkapazität beeinflusst die Filtereigenschaften.

Hinsichtlich der Bodenteilfunktion **Bestandteil des Nährstoffhaushaltes** lassen sich über die Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum ($S_{(we)}$) Aussagen treffen. Diese umfasst die Menge an Nährstoffen, die ein Boden austauschbar an Ton-, Humusteilchen, Oxiden und Hydroxiden binden kann. Neben diesen Bodenbestandteilen hat auch der pH-Wert einen großen Einfluss auf die $S_{(we)}$. Je höher die $S_{(we)}$, desto mehr Nährstoffe kann der Boden an Austauschern binden und Nährstoff- oder Schadstoffeinträge werden so vor einem Austrag mit dem Sickerwasser geschützt.

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Bewertung ist Böden mit einer niedrigen $S_{(we)}$ eine höhere ökologische Bedeutung und eine höhere Empfindlichkeit gegenüber möglichen Eingriffen, d.h. auch eine höhere Schutzwürdigkeit zuzuordnen. Böden mit einer hohen $S_{(we)}$ besitzen dementsprechend eine geringere ökologische Bedeutung.

Das Verlagerungsrisiko für nicht oder kaum sorbierbare Stoffe wie Nitrat wird durch den Bodenwasseraustausch, d. h. die Häufigkeit, mit der das Wasser im Boden innerhalb eines Jahres ausgetauscht wird, gekennzeichnet und dient der Beschreibung der Bodenteilfunktion **Filter für nicht sorbierbare Stoffe**. Diese Stoffe verbleiben fast vollständig in gelöster Form im Bodenwasser und werden bei Versickerung mit diesem verlagert. Je geringer das Wasserrückhaltevermögen (Feldkapazität), je höher die Niederschläge und je geringer die Evapotranspiration (klimatische Wasserbilanz) desto höher ist das Verlagerungsrisiko. In diesem Zusammenhang spielt häufig die Betrachtung der Verlagerung von Nitrat ins Grundwasser eine Rolle. Der Bodenwasseraustausch dient daher auch der Abschätzung der Nitratauswaschungsgefährdung (NAG).

Je größer die Häufigkeit des Bodenwasseraustausches, desto eher kann das Grundwasser gefährdet sein, desto höher ist die ökologische Bedeutung zu bewerten.

Bewertung

Aus der Klassifikation von Biotopentwicklungspotential, Wasserhaushaltsverhältnissen, Nährstoffverfügbarkeit und Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe lässt sich für den **Boden** im Plangebiet unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten eine allgemeine bis hohe Bedeutung ableiten. Daraus ergibt sich eine **allgemeine Empfindlichkeit** gegenüber der Planung. Diese Zuordnung ergibt sich auch aufgrund der in der Baugrunduntersuchung festgestellten Grundwasserabstände von mehr als 1m unter GOK.

Hinsichtlich des Grundwassers ist darauf hinzuweisen, dass die Fläche innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Kaltenkirchen liegt. In direktem Anschluss an die zu untersuchenden Flächen liegen Aufforstungsbereiche, die die Brunnen des Wasser-

werkes Kaltenkirchen mit den Schutzzonen I und II abschirmen.

Aufgrund der Nähe zu den Brunnen des Wasserwerkes Kaltenkirchen und der damit einhergehenden Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen wird eine **besondere Empfindlichkeit des Grundwassers** gegenüber planerischen Veränderungen festgestellt.

4.2.1.3 Schutzgut Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer betroffen.

4.2.1.4 Schutzgut Klima, Luft

Die klimatischen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet sind zunächst durch das ozeanische Großklima Schleswig-Holsteins mit vorherrschenden Westwinden, relativ geringen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und hohen Niederschlägen mit Maximumwerten in den Sommermonaten geprägt.

Die Flächen im Geltungsbereich sind unversiegelt und befinden sich am nordwestlichen Rand des Stadtgebietes, in der Hauptwindrichtung. Sie erfüllen daher eine klimatische Funktion hinsichtlich der Frischluftzufuhr für die zusammenhängend bebauten Bereiche des Stadtgebietes.

Die nördlich und südlich angrenzenden, unversiegelten Flächen tragen ebenfalls wesentlich zur Frischluftzufuhr des Stadtgebietes bei. Daher wird den klimatischen Verhältnissen eine **allgemeine Empfindlichkeit** zugeordnet.

Bewertung

Den klimatischen Verhältnissen wird eine **allgemeine Bedeutung** zugeordnet.

Die Fläche liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Kaltenkirchen. In direktem Anschluss an die zu untersuchenden Flächen liegen Aufforstungsbereiche, die die Brunnen des Wasserwerkes Kaltenkirchen mit den Schutzzonen I und II abschirmen. Gewässer sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

4.2.1.5 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Gemäß §1 BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen.

Für die Betrachtung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen dienen der vorhandene Landschaftsplan sowie eine örtliche Überprüfung der Biotoptypen im Januar 2012 als Grundlagen. Eine ausführliche Beschreibung der Biotoptypen befindet sich im Anhang zum Umweltbericht.

Im Betrachtungsbereich sind überwiegend die Biotoptypen „Acker“ und „Knick“ vorhanden. Der Knick am Kamper Weg ist Teil eines Redders. Hier bilden die großen, alten Stieleichen (*Quercus robur*) zu beiden Seiten des Weges ein geschlossenes Kronendach. Die Eichen haben aufgrund ihres Alters auch eine Lebensraumfunktion v.a. für Vögel und Fledermäuse.

Die Knicks unterliegen dem Schutz der Naturschutzgesetze (BNatSchG § 30 in Verbindung mit LNatSchG § 21). Für den angrenzenden Wald gelten die Bestimmungen des Landeswaldgesetzes.

Nordwestlich schließt sich eine ca. 20 jährige Aufforstung an, die als junger Laubwald einzustufen ist und als Lebensraum einen höheren ökologischen Wert aufweist. Auf Nützener Gemeindegebiet ist ein Flurstück mit Nadelwald mittleren Alters bestanden, der in der offenen Landschaft einen Rückzugsraum darstellt (vgl. Lageplan –Bestand). Entlang der Kieler Straße befindet sich auf deren südlicher Seite eine Reihe Straßenbäume.

Bewertung

Die Flächen im Geltungsbereich unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Sowohl diese, als auch die vorhandenen Straßen und die angrenzende Weihnachtsbaumkultur haben eine **geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz**, da die Intensität der Bewirtschaftung keine naturnahe Vegetation entstehen lässt. Auch Randstreifen sind im Allgemeinen nicht vorhanden.

Eine mittlere Stellung („**allgemeine Bedeutung für Arten- und Biotopschutz**“) nehmen Biotoptypen ein, deren Nutzung auf Grund der Standortverhältnisse extensiver ist (extensiv genutztes Grünland) oder bei denen sich nach einer Nutzungsaufgabe in den letzten Jahren eine blüten- und strukturreiche Vegetation entwickeln konnte. Im Gebiet fallen hierunter die Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte.

Biotope mit einer **besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz** stellen die vorhandenen Knicks und der nordöstlich angrenzende Laubwald dar. Als naturnahe Strukturen wirken sie in vielfältiger Weise auf den Landschaftsraum, sind Lebensraum für Tiere und Pflanzen und verknüpfen die Biotope zu einem lokalen Biotopverbund.

4.2.1.6 Artenschutz

Zur Beantwortung der Fragestellungen des Artenschutzes wurden die im Betrachtungsraum potenziell vorkommenden Vögel und Fledermäuse im Rahmen einer Potenzialabschätzung betrachtet. Die erforderlichen Begehungen zur Verifizierung der Ergebnisse haben im Frühjahr 2012 stattgefunden.

Die Ergebnisse sind als faunistische Untersuchung in der Anlage zum Umweltbericht ausführlich dargestellt.

Avifauna

Im Rahmen der faunistischen Potenzialabschätzung wurde festgestellt, dass im Geltungsbereich ungefährdete „Brutvögel der halboffenen Landschaft“, Brutvögel der Gebüsche und sonstiger Gehölzstrukturen“ und „Brutvögel älterer Gehölzbestände und Höhlenbrüter“ zu erwarten sind. Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Arten liegen nicht vor.

Da die Altbäume des Redders am Kamper Weg erhalten werden, bleibt deren ökologische Funktion für Gehölzfreibrüter und Höhlenbrüter im räumlichen Zusammenhang auch bei Umsetzung der Planung erhalten. Mit dem Wegfall der übrigen Knicks im Geltungsbereich sind Habitatverluste ungefährdeter Arten, vor allem der Gehölzfreibrüter verbunden. Durch den Erhalt des Redders am Kamper Weg und der weiteren Gehölzstrukturen außerhalb des Geltungsbereiches kann deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang aber ebenfalls erhalten werden.

Grundsätzlich ist es gem. § 27 a LNatSchG verboten, in der Zeit vom 15. März bis 30.

September Bäume, Knicks, Hecken, anderes Gebüsch sowie Röhrichtbestände und sonstige Gehölze zu fällen, zu roden, auf den Stock zu setzen oder auf sonstige Weise zu beseitigen. Ein Verbotstatbestand i.S.d. § 44 (1) kann bei Beachtung dieser Schutzfrist ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Im Zuge einer – im Januar 2012 durchgeführten – Geländebegehung zur Habitatschätzung wurden potenziell geeignet erscheinende Lebensraumbereiche (Nahrungsgebiete, potenzielle Quartiere) erfasst.

Im Plangebiet konnten im Zuge der Geländebegehung keine geeigneten Baumhöhlen nachgewiesen werden, vor allem im Bereich der Altbäume am Kamper Weg kann deren Vorkommen aber nicht ausgeschlossen werden.

Diese Baumhöhlen könnten insbesondere Einzeltieren verschiedener Arten (z.B. Abendsegler, Breitflügel-Fledermaus, Braunes Langohr) z.B. als Männchen- oder Paarungsquartier dienen. Wochenstubengesellschaften sind – aufgrund der vermutlich eher kleinräumig ausgebildeten Faulhöhlungen – eher nicht zu erwarten. Gebäude, die gebäudebewohnenden Fledermäusen wie z.B. den Arten der Gattung Pipistrellus oder der Breitflügel-Fledermaus als Quartiere dienen könnten, sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Potenziell vorhandene Baumhöhlen sind i.d.R. nicht frostsicher, weisen lediglich eine geringe Größe auf und sind daher als Winterquartier ebenfalls nicht geeignet.

Die vorhandenen Knicks können als Flugwege und/oder als Nahrungsgebiete genutzt werden.

Regelmäßige Durchflüge („Flugstraßen“) entlang von Knicks oder Gehölzrändern sind besonders für den Redder am Kamper Weg zu erwarten.

Mit der Planung ist kein Verlust potenzieller Quartiere verbunden, da der Redder am Kamper Weg erhalten wird.

Ein Verlust von Jagdgebieten ist durch Überbauung und Entfernung von Knicks potenziell gegeben. Die ökologische Funktionalität der potenziell im Gebiet bzw. dessen Umfeld vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist aufgrund der außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Gehölzstrukturen jedoch nicht gefährdet.

Durch die Beseitigung von Knicks entfallende potenzielle Leitstrukturen an der Kieler Straße und der Straße zwischen dem neuen Verkehrsknoten und dem Kamper Weg bleiben durch die Pflanzung von Baumreihen erhalten.

Nach den gegenwärtigen Erkenntnissen kommt es im Zuge des geplanten Vorhabens bei den hier geprüften Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie zu keinen Verletzungen der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG (absichtliches Töten oder Verletzen von Individuen, Beschädigung oder Beseitigung von Brut-, Nist-, Wohn- oder Zufluchtsstätten).

Es wird keine Ausnahme gem. Gemäß § 45 Abs. 7 benötigt.

Hinsichtlich der geprüften Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurde dargelegt, dass die jeweiligen potenziell vorkommenden Populationen der betrachteten Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen bzw. deren aktuelle Erhaltungszustände sich nicht verschlechtern und die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten bleibt.

4.2.1.7 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und andere Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion von Bedeutung.

Außerhalb des Geltungsbereiches sind v.a. südlich und südöstlich Wohnnutzungen innerhalb eines Mischgebietes und weiter entfernten Wohngebietes vorhanden, die im Hinblick auf Lärmimmissionen aus dem Plangebiet zu betrachten sind. Daher wurde durch das Büro M+O Immissionsschutz eine schalltechnische Untersuchung erstellt und daraus entwickelte Schutz-Festsetzungen (Emissionskontingentierungen) getroffen (s.a. Anlage und Kapitel 3.9). Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit sichergestellt werden.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Übergang von der Ortslage zur freien Landschaft. Über den Kamper Weg lassen sich weitere Wege in Richtung der nordöstlich vorhandenen, naturnah gestalteten Regenrückhalteanlagen auch fußläufig erreichen, sodass dieser für die Naherholung von Bedeutung ist. Diese Naherholungsfunktion ist allerdings durch die erhebliche Verkehrsbelastung (BAB 7 und L 320) und die gewerblichen Nutzungen eingeschränkt.

Die Bedeutung des Plangebietes selbst für die Naherholung ist als nachrangig einzustufen.

Bewertung

Die Flächen im Plangebiet selbst besitzen aufgrund der bestehenden Vorbelastungen eine **allgemeine Bedeutung** für das Schutzgut Mensch.

4.2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch im Boden verborgene – Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Sachgüter [...] sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

Im Geltungsbereich sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Der Aspekt des Landschaftsbildes wird unter dem Schutzgut „Landschaft“ behandelt.

4.2.1.9 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Betrachtungsraumes wird durch die Ortsrandsituation mit Gewerbebetrieben am jetzigen Rand der Bebauung, landwirtschaftlichen Flächen, die durch Knicks untergliedert werden, und kleinere Waldflächen geprägt. Von der Kieler Straße aus nach Nordosten erstreckt sich der noch erhaltene Bereich einer typischen schleswig-holsteinischen Kulturlandschaft. Die Anschlussstelle Kaltenkirchen der BAB 7 befindet sich ca. 500 m in nordwestlicher Richtung. Die Kieler Straße mit hohem Verkehrsaufkommen, sowie die südlich der Kieler Straße gelegenen großflächigen Bebauungen und Parkflächen der Firma „Dodenhof“ beeinträchtigen das Landschaftsbild bereits jetzt.

Zwischen der Autobahnanschlussstelle und dem Geltungsbereich betreibt die Nach-

bargemeinde Nützen die Aufstellung ihres B-Plans Nr. 4 für ein Gewerbegebiet, das überwiegend Logistikunternehmen ansprechen soll.

Bewertung

Das Landschaftsbild ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen von **allgemeiner Bedeutung**.

4.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

4.2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit der großflächigen Bebauung, der Einrichtung von Lager- und Parkplatzflächen sowie der Einrichtung der notwendigen Erschließungen erhebliche, jedoch ausgleichbare Eingriffe vor allem in das **Schutzgut „Boden“** verbunden.

Da ein Großteil der vorhandenen Knicks nicht erhalten werden kann, ergeben sich ebenfalls erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes **„Arten und Lebensgemeinschaften“**.

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes von der Kieler Straße aus, macht ebenfalls zusätzliche Eingriffe vor allem in die Schutzgüter Boden und mit den vorhandenen Straßenbäumen auch in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften erforderlich.

Auf diese Beeinträchtigungen wird durch die Ausweisung entsprechender Ausgleichsflächen und –maßnahmen zu reagieren sein. Der zum Erhalt festgesetzte Knick am Kamper Weg wird durch die Ausweisung eines 10 m breiten Knickschutzstreifens vor einer Abwertung geschützt. Gleichzeitig kann dieser Knickschutzstreifen, der von jeglicher Nutzung freizuhalten ist, der Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Boden dienen.

Im ausgewiesenen Sondergebiet des Geltungsbereiches ist die Errichtung eines Baumarktes der Firma „Globus“ vorgesehen. Dessen Flächengestaltung sieht eine Gebäudestellung parallel zur Kieler Straße in einem Abstand von ca. 26 m vor. Eingangsbereich und Parkplatzbereich liegen auf der stadtabgewandten Seite und öffnen sich Richtung BAB 7. Dadurch ergibt sich die Anordnung einer monoton wirkenden, rd. 125 m langen und 10 m hohen Seitenfassade entlang der Kieler Straße. Optisch unterbrochen wird die Fassade durch schmale Lichtbänder und Fassadenbegrünungen.

Des Weiteren plant die Firma „Globus“ die Installation eines ca. 30 m hohen Werbepylonen, der nach firmeneigenen Aussagen zur Copy Right Identity der Bau- und Gartenmarkt-Kette gehört. Die Aufstellung des Pylonen ist im Nordwesten des Sondergebietes, auf dem geplanten Parkplatz in ca. 40 m Entfernung von der Kieler Straße geplant. Mit seinen 30 m Höhe hat er einen Wirkzonenradius von rd. 380 m auf das Landschaftsbild, der durch die Bebauung im Westen, den geschlossenen Siedlungsbereich im Südosten und die benachbarten Waldbereiche im Nordwesten und Nordosten vorhandenen Sichtverschattungen reduziert wird. Zu berücksichtigen ist allerdings auch die Höhenrelation zum nebenstehenden Baumarkt-Gebäude und den künftigen Gebäuden im Gewerbegebiet des Geltungsbereiches, deren Höhe im B-Plan auf maximal 12 m begrenzt wird, woraus sich annäherungsweise eine Relation von 1:3 ergibt. Erst die in ca. 200 – 300 m Entfernung stehenden Gebäudekomplexe der Firma

„Dodenhof“ erreichen ähnliche Höhen.

Deshalb gehen von diesen Gestaltungselementen erhebliche Beeinträchtigungen für das **Schutzgut „Landschaftsbild“** aus, denen durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu begegnen sein wird.

Das Plangebiet wird durch Pflanzung von Straßenbäumen entlang der Kieler Straße und durch Pflanzung von Bäumen auf den Gewerbegrundstücken und dem Sondergebiet eingegrünt.

Da der Ausgleich nur zu einem geringen Teil im Plangebiet erbracht werden kann, wurden dem Geltungsbereich zusätzlich zwei externe Ausgleichsflächen zugeordnet, die entsprechend der gesetzlichen Regelungen ermittelt wurden.

Auf den Ausgleichsflächen in der Schirnauniederung und an der Alvesloher Straße wird den Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften (Knicks) sowie Landschaftsbild durch die Schaffung naturnaher Lebensräume und neuer Knickstrukturen, die innerhalb des Stadtgebietes Kaltenkirchens ökologische Funktionen der Fläche übernehmen, begegnet.

Da die Versickerung des Oberflächenwassers aus den Verkehrsflächen aufgrund der Nähe zum Wasserwerk (Wasserschutzzone III) nicht vor Ort möglich ist, erfolgt die Entsorgung des anfallenden Regenwassers aus diesen Flächen über ein Regenrückhaltebecken nördlich des B-Plan-Gebietes in den Vorflutgraben (Verbandsgewässer Graben „H“). Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert.

4.2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Geltungsbereich weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die damit einhergehenden Beeinträchtigungen vor allem für die Schutzgüter Boden und Grundwasser blieben bestehen. Alle vorhandenen Knicks würden erhalten.

4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

4.3.1 Ziele / Leitbild

Die Landschaftsplanung formuliert das Ziel, die erkannten Werte des Untersuchungsraumes auch in Zusammenhang mit der geplanten Bebauung weitgehend zu erhalten bzw. für Maßnahmen, die in Konflikt zu den Interessen von Naturschutz- und Landschaftspflege stehen, einen standortgerechten, angemessenen Ausgleich zu suchen, der der Fortentwicklung des Landschaftsraumes dienlich ist. Hierbei sind die folgenden Stichpunkte als Vorgaben einer Gestaltung zu betrachten:

4.3.1.1 Boden und Wasser

- Minimierung der versiegelten Fläche
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, soweit die Nutzung es zulässt
- Rückhaltung des Oberflächenwassers

- Ausgleich durch naturnahe Flächengestaltung

4.3.1.2 Arten- und Biotopschutz

- Erhaltung naturnaher Strukturen auch innerhalb des Geltungsbereiches
- Verknüpfung durch Biotopverbundflächen
- Ausgleich durch naturnahe Flächengestaltung

4.3.1.3 Landschaftsbild

- Pflanzung bzw. Erhalt von Straßenbäumen
- Erhaltung von Knicks und Gestaltung eines in die Landschaft überleitenden Randes

4.3.2 Feststellung des Eingriffes

Bei der Durchführung des geplanten Vorhabens sind Veränderungen unumgänglich, die im Sinne des § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen.

Dies sind im Einzelnen:

- Funktionsminderung gesetzlich geschützter Biotope (Knicks)
- Änderung der Nutzung der heute unversiegelten Bereiche/ großflächige Versiegelung
- Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen für die Gebäude bzw. die Grundstücksentwässerung
- Beseitigung vorhandener Lebensräume und Landschaftselemente, wie z. B. der Knicks und Straßenbäume
- Veränderung des Landschaftsbildes
- Veränderung des Kleinklimas
- Veränderungen des Wasserhaushaltes

4.3.3 Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen

Erster Grundsatz der Landschaftsplanung ist die Vermeidung von Eingriffen, d.h. die weitmöglichste Erhaltung und Integrierung vorhandener Strukturen in die Bebauung. Auswirkungen auf den Wasser- und Bodenhaushalt (Schutzgüter "Boden" und "Wasser") ergeben sich durch die Bodenversiegelung sowie beim Bau von Verkehrsflächen, Gebäuden, Auffahrten und Hofflächen.

Eine "Minimierung" dieser Eingriffe erfolgt im Bebauungsplan durch die Festsetzung des maximal versiegelbaren Bereiches auf den Grundstücken.

Der junge Laubwald nordöstlich des Kamper Weges wird gemäß § 24 LWaldG durch einen Waldschutzstreifen (Regelabstand 30 m) geschützt. Dieser wurde in Absprache mit der zuständigen Forstbehörde auf einen Abstand von 25 m verkürzt. Zum Schutz dieses Laubwaldbestandes und des Landschaftsbildes wird der Redder am Kamper Weg erhalten.

Der dem Geltungsbereich zugewandte Knick wird durch Ausweisung eines 10 m breiten Schutzstreifens, der mit einem Zaun gegenüber der angrenzenden Nutzfläche abge-

trennt wird, gegenüber Beeinträchtigungen aus der Bebauung geschützt. Wald- und Knickschutzstreifen überlagern sich zum Teil.

Die Gebäudehöhen werden sowohl im Gewerbegebiet, als auch im Sondergebiet auf 12 m festgesetzt. Neben dem Anpflanzen von Bäumen entlang der Straßen und auf den Baugrundstücken trägt auch dies zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild bei.

Die Minimierung der Belastung von Wohnnutzungen durch Lärm erfolgt durch Kontingentfestsetzungen für das Gewerbegebiet, durch die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Die Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers auf den Grundstücken steuert zur Reduzierung der Beeinträchtigungen auf den natürlichen Wasserhaushalt bei. Eine naturnahe Gestaltung des geplanten Regenrückhaltebeckens trägt dazu bei es in die Umgebung zu integrieren und geeignete Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen zu schaffen.

4.3.4 Ausgleich von Beeinträchtigungen

4.3.4.1 Schutzgut Boden

Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können bzw. ihr nach der Minimierung verbleibender Anteil, sind auszugleichen.

- Kompensation der Versiegelung von Flächen durch naturnahe Gestaltung intensiv genutzter Landschaftsteile (Knickschutzstreifen)
- funktionaler Ausgleich für die Bodenversiegelung und die Beseitigung von Knicks (externe Ausgleichsflächen)
- Anpflanzen von Straßenbäumen (gemäß Pflanzvorschlägen im Anhang zum Umweltbericht)
- naturnahe Gestaltung wasserbaulicher Maßnahmen

Der nicht im Plangebiet zu realisierende Ausgleich für die Eingriffe in den Boden und die Knicks wird auf zwei externen Ausgleichsflächen in der Schirnauniederung und an der Alvesloher Straße gemäß den Ausführungen in den Anlagen zum Umweltbericht umgesetzt.

4.3.4.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Die Kompensationsmaßnahmen der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden dienen ebenso dem Ausgleich der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

Bei entsprechender Ausgestaltung sind die Maßnahmen geeignet die artenschutzrechtlichen Vorgaben so zu erfüllen, dass keine Verbotstatbestände erfüllt werden.

4.3.4.3 Schutzgut Landschaftsbild

Für das Landschaftsbild ist zunächst die oben erwähnte Erhaltung des Randknicks von größter Bedeutung. Auch die Pflanzung von Straßenbäumen entlang der Kieler Straße und der geplanten Straße zwischen dem neuen Verkehrsknoten und dem Kamper Weg sowie die Begrünung der Gewerbeflächen mit Bäumen tragen zum Ausgleich bei. Die

Einbindung des Gebäudes in die Landschaft wird durch eine Fassadenbegrünung unterstützt. Der Ausgleich für den Wegfall einiger Bäume südwestlich der Kieler Straße wird im Anpflanzstreifen nordöstlich der Kieler Straße erbracht.

Für die Kompensation des Eingriffs in das Landschaftsbild durch einen Werbepylonen ergibt sich ein zusätzlicher Flächenbedarf, der den externen Ausgleichsflächen zugeschrieben wird.

4.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

a) Standortalternativen

Bezogen auf den Standort sind alternative Planungsmöglichkeiten zu prüfen.

Hier wird im Sinne einer Abschichtung auf die Aussagen im Umweltbericht zur 11. Änderung des FNP verwiesen.

b) Bezogen auf den Inhalt

Bezogen auf den Planungsinhalt sind Alternativen hinsichtlich der Festsetzungen zu Grundflächenzahlen und der Erhaltungsmöglichkeiten für die Knicks zu prüfen. Das Ziel der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelbetriebs mit den entsprechenden Flächenbedarfen ist aber mit geringeren Eingriffen nicht zu erreichen. Zur Bewältigung der Eingriffsfolgen wird ein Ausgleichskonzept erarbeitet.

4.5 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde die Biotoptypendarstellung des Landschaftsplanes im Januar 2012 überprüft. Mögliche Betroffenheiten der Avifauna und der Fledermäuse wurden in einer Potenzialanalyse dargestellt.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Im Hinblick auf erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird auf bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden verwiesen. Auf Seiten der Fachbehörden besteht eine Mitteilungspflicht, sollten diese Kenntnis über derartige Umweltauswirkungen erlangen.

4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 75 „Camp“ verfolgt die Stadt Kaltenkirchen das Ziel, neben der Ansiedlung einzelner Gewerbebetriebe in einem Gewerbegebiet, einen Baumarkt mit einer Verkaufsfläche von 14.500 m² in einem entsprechenden Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Bau- und Gartenfachmarkt“ anzusiedeln. Hierbei wird das Gewerbegebiet im Anschluss an den bestehenden Stadtrand zwischen Kieler Straße und Kamper Weg angeordnet. Das Sondergebiet bildet dann die neue nordöstliche Grenze der Bebauung und der Stadtgrenze.

Der Hintergrund für dieses Ziel besteht vor allem in der Ausnutzung der guten verkehrlichen Anbindung an das Stadtgebiet Kaltenkirchens über die Kieler Straße und überörtlich durch die Nähe zur Anschlussstelle Kaltenkirchen der Bundesautobahn 7.

Mit der geplanten Bebauung wird auch die Einrichtung eines neuen verkehrsgerechten

Knotens mit Aufweitung des Straßenraumes erforderlich. Die in diesem Abschnitt vorhandenen Straßenbäume sind zu ersetzen.

Der Knick am Kamper Weg wird als Teil des dort vorhandenen Redders erhalten und durch die Einrichtung eines 10 m breiten Schutzstreifens gegenüber Beeinträchtigungen aus der Bebauung und der Nutzung der angrenzenden Flächen geschützt.

Die übrigen vorhandenen Knicks können nicht erhalten werden. Für diese wird ein Ausgleich auf einer externen Ausgleichsfläche an der Alvesloher Straße geschaffen. Auf dieser Fläche wird ebenfalls ein Teil des Ausgleichs für die zusätzlichen Bodenversiegelungen nachgewiesen. Der verbleibende Ausgleichbedarf wird im Bereich der Schirnauniederung gedeckt. Die Ausgleichsflächen werden durch die Zuordnung in diesem Bebauungsplan verbindlich festgelegt. Das Plangebiet wird durch das Anpflanzen von Bäumen entlang der Kieler Straße sowie auf den Gewerbegrundstücken und im Sondergebiet durchgrünt. Die nach Südosten und Südwesten ausgerichteten Gebäudefassaden im Sondergebiet werden begrünt.

Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Bau- und Gartenfachmarkt“ wird über einen neu anzulegenden Verkehrsknoten an der Kieler Straße und eine zwischen dem Knoten und dem Kamper Weg geplante Straße verkehrlich erschlossen. Das Gewerbegebiet wird über den Kamper Weg erreicht.

5 Kosten

Die Kosten für die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen werden durch den Erschließungsträger finanziert.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen am 26.02.2013 gebilligt.

Kaltenkirchen, den

.....

(Der Bürgermeister)