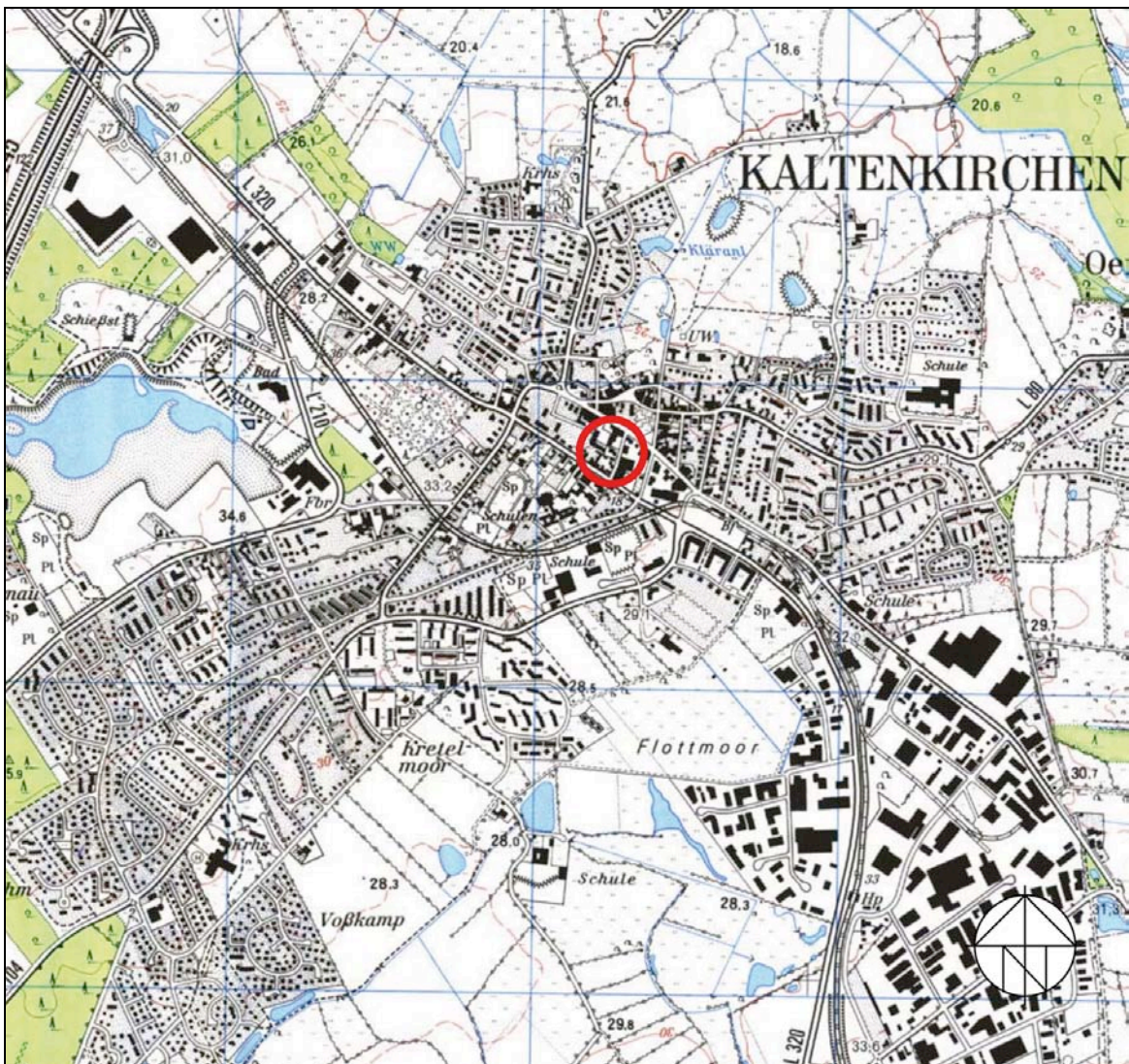


# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan Nr. 7B „Zentrum“, 3. Änderung der Stadt Kaltenkirchen

für den Bereich  
des Grundstücks Schulstraße 6



endgültige Planfassung  
14.12.2010

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum • Schwormstede GbR  
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Grundlagen.....</b>	<b>2</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	2
1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	2
1.3 Plangeltungsbereich.....	2
<b>2 Anlass und Ziele .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Übergeordnete Planungsgrundlagen.....</b>	<b>3</b>
<b>4 Festsetzungen / Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>4</b>
<b>5 Kosten.....</b>	<b>5</b>

# 1 Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 29.06.2010 beschlossen, die 3. Änderung des am 13.07.1984 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 7 B „Zentrum“ aufzustellen. Nach Rechtswirksamkeit der 3. Änderung wird der Ursprungsplan um diesen Geltungsbereich überlagert.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK).

Die Änderung wird gemäß Beschluss der Stadtvertretung am 29.06.2010 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten als bereits erfolgt bzw. zulässig. Festsetzungen für den Ausgleich von Eingriffen sind somit grundsätzlich nicht erforderlich. Eine Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht.

## 1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplan-Änderung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

## 1.3 Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von rund 0,13 ha. Er liegt im westlichen Teil des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplans und umfasst das Grundstück Schulstraße Nr. 6 (Flurstück 223/4).



## 2 Anlass und Ziele

Das Planänderungsgebiet liegt im westlichen Teil der Innenstadt, südlich des Rathauses. Der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 7 B „Zentrum“ weist das Grundstück Schulstrasse 6 als „Fläche für den Gemeinbedarf / Post“ aus. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Die Entwicklungen in der Telekommunikation haben zu einem geringeren Platzbedarf für die technischen Anlagen geführt. Damit können die überwiegenden Teile des Gebäudes Schulstrasse 6 anderen Nutzungsarten zur Verfügung gestellt werden. Die aktuelle Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche Post schränkt die Art der Nutzung jedoch stark ein. Durch die Ausweisung als Mischgebiet soll das Grundstück zukünftig auch für andere Nutzungen, z.B. Wohnungen, Büros und Einzelhandel zugänglich werden. Auf diese Weise ergibt sich eine größere Flexibilität für zukünftige Nutzungen.

## 3 Übergeordnete Planungsgrundlagen

### Flächennutzungsplan

In dem seit dem 11. September 1999 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen ist die Fläche innerhalb des Planänderungsgebietes als Gemeinbedarfsfläche Post dargestellt.

Gem. § 13a (2) 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Eine entsprechende Beeinträchtigung besteht nicht, da für die Vorhaltung der Fläche für Zwecke des Gemeinbedarfs kein Bedarf mehr besteht. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung an die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen. Die nachfolgenden Abbildungen geben die Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes und die Darstellung des Flächennutzungsplanes nach dessen Berichtigung wieder.

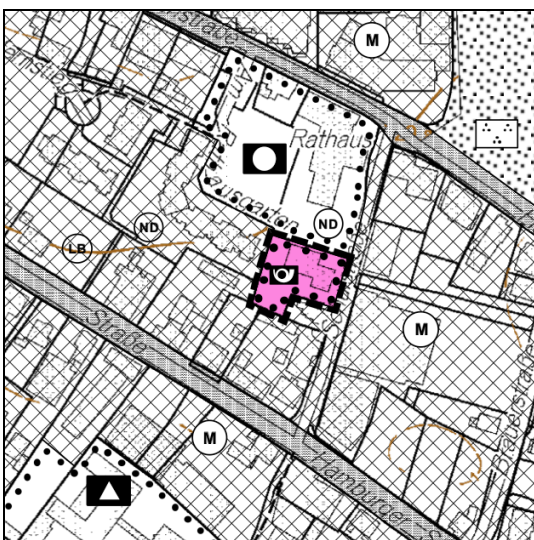


Abb. 1: Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans  
(ohne Maßstab)

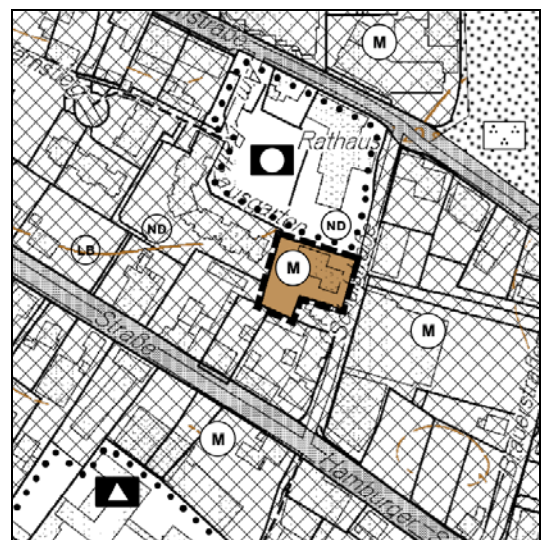


Abb. 2: Zukünftige Darstellung bei Berichtigung des  
Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)

### **Rahmenplan-Innenstadt**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Bereich der Fortschreibung des Rahmenplanes-Innenstadt (März 2010), der durch die Stadtvertretung am 16.03.2010 beschlossen wurde. Mit seiner Lage an der Schulstraße, die eine wichtige Erschließungsfunktion insbesondere für den Rad- und Fußverkehr hat, und der geringen Distanz zur Holstenstraße mit seiner hohen Bedeutung als Einkaufs- und Dienstleistungsstandort, nimmt der Geltungsbereich eine zentrale Lage ein. Der Rahmenplan sieht für diesen Bereich keine spezifische Nutzung vor. Die Festsetzung als Mischgebiet entspricht dem übergeordneten Leitbild, nach dem die Innenstadt Zentrum des kulturellen und kommerziellen Lebens sowie des Wohnens sein soll. Die Mischgebietsfestsetzung bietet mehr Flexibilität für konkrete Nutzungsinteressen und stellt damit einen Beitrag zur Stärkung der Innenstadt dar.

## **4 Festsetzungen / Art der baulichen Nutzung**

Die vorliegende 3. Änderung beinhaltet lediglich Änderungen zur Art der baulichen Nutzung, die in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen getroffen werden. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes 7B „Zentrum“ gelten, sofern sie den Geltungsbereich der 3. Änderung betreffen, unverändert fort. Die sonstigen Festsetzungen innerhalb der Planzeichnung (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Geschossigkeit, Dachform, überbaubare Fläche, Baumfestsetzungen) sind unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen worden.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan bezieht sich diese Begründung lediglich auf die Änderungen der Art der Nutzung. Im Übrigen gilt die Begründung zum Ursprungsplan 7B „Zentrum“ unverändert fort.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Berechnung der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl im Änderungsbereich die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1990 gilt. Dem sonstigen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans liegt weiterhin die BauNVO aus dem Jahre 1977 zugrunde.

### **Art der baulichen Nutzung**

Das Planänderungsgebiet wird als **Mischgebiet** festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Nutzung durch ein Dienstleistungsunternehmen und ermöglicht eine zukünftige Nutzungserweiterung (z.B. Wohnungen, Büros und Einzelhandel) zur Stärkung des innerstädtischen Charakters. Eine Nutzung für Post- / Telekommunikationszwecke ist weiterhin gewährleistet.

**Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten** werden ausgeschlossen, da diese auf Grund ihrer verkehrlichen Auswirkungen und Flächenansprüche sowie gestalterischen Ausprägung nicht mit den städtebaulichen Zielen einer innerstädtischen Lage in Einklang zu bringen sind. Zudem sollen Konflikte mit der Wohnnutzung vermieden werden.

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), nicht zulässig sind. Diese Festsetzung erfolgt mit dem Ziel, die hochwertige

gemischte Struktur in dem Gebiet zu erhalten und zu stärken und einem Abwertungsprozess durch die Etablierung entsprechender Nutzungen vorzubeugen.

Neben der expliziten Nennung von Bordellen trifft die Festsetzung bewusst eine weiter 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 den auch bisher schon ausgeschlossenen Vergnügungstätten zuzuordnen sind.

Des Weiteren wird zur Klarstellung darauf hingewiesen, dass Sex-Shops ebenfalls unzulässig sind.

## **5 Kosten**

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

---

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

Kaltenkirchen, den .....

.....

(Der Bürgermeister)