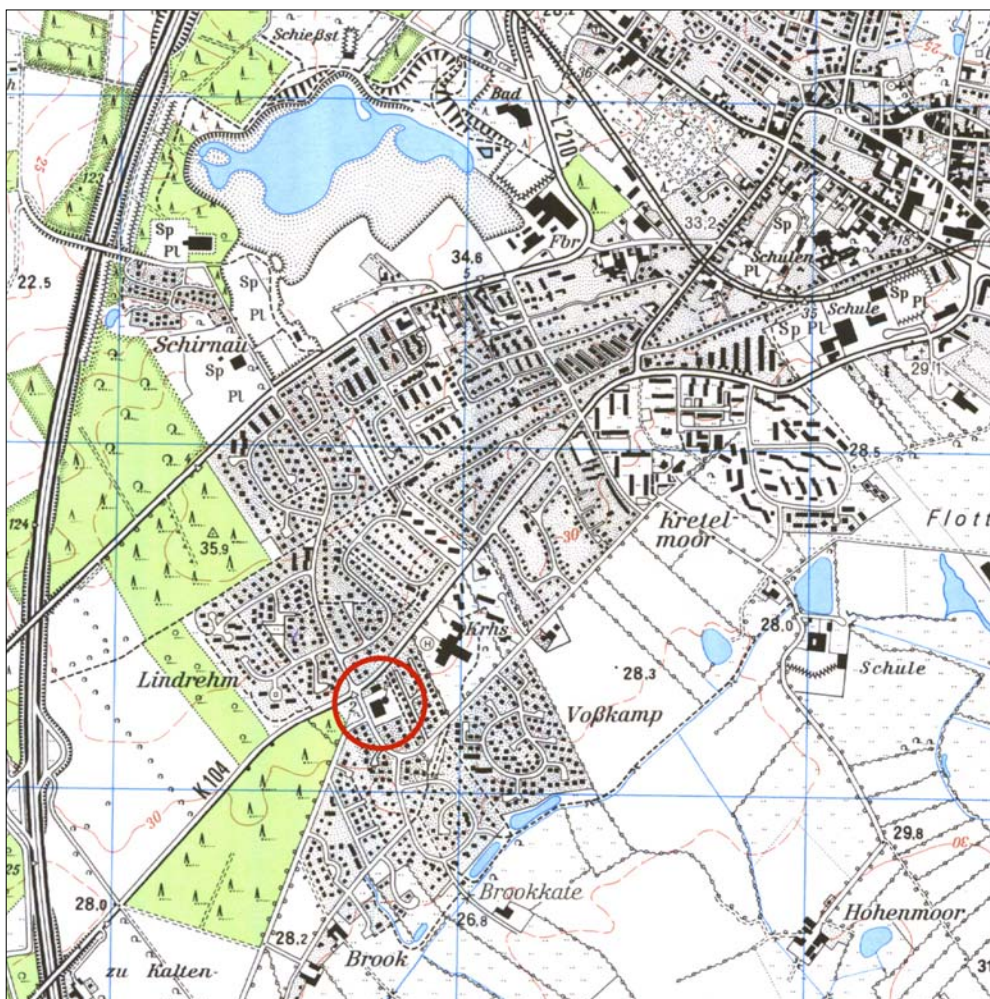


# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan Nr. 18 „Lindrehm-Süd“ 13. Änderung der Stadt Kaltenkirchen

für das Gebiet:  
südlich der Alvesloher Straße, östlich der Straße Brookweg und  
westlich des Grünzuges



endgültige Planfassung  
26.02.2008 (Bau- und Umweltausschuss)  
29.04.2008 (Stadtvertretung)

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Dipl.-Ing. M. Baum  
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Grundlagen.....</b>	<b>3</b>
1.1. Rechtsgrundlagen .....	3
1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
1.3. Plangeltungsbereich .....	3
<b>2. Anlass und Ziele .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Städtebauliche Begründung.....</b>	<b>4</b>
3.1. Übergeordnete Planungsgrundlagen .....	4
3.1.1. Landes- und Regionalplanung.....	4
3.1.2. Flächennutzungsplan .....	4
3.2. Lage und Bestand des Gebietes.....	5
3.3. Bebauung.....	5
3.3.1. Art der baulichen Nutzung .....	5
3.3.2. Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	6
3.4. Grünordnung .....	6
3.5. Verkehr.....	7
3.5.1. Erschließung .....	7
3.5.2. Ruhender Verkehr .....	7
3.6. Bodenordnung .....	7
3.7. Ver- und Entsorgung .....	7
3.7.1. Wasserversorgung .....	7
3.7.2. Schmutzwasser .....	7
3.7.3. Oberflächenentwässerung .....	7
3.7.4. Stromversorgung .....	7
3.7.5. Abfallbeseitigung .....	8
3.7.6. Belange des Brandschutzes und Feuerlöscheinrichtungen.....	8
3.7.7. Telekommunikation.....	8
3.7.8. Energieversorgung.....	8

<b>4. Umweltbericht</b> (nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) .....	<b>8</b>
4.1. Einleitung .....	8
4.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	8
4.1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen ...	9
4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	9
4.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	9
4.2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	12
4.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	12
4.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	12
4.3. Zusätzliche Angaben .....	13
4.3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	13
4.3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	13
4.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	13
<b>5. Kosten</b> .....	<b>13</b>

## 1. Grundlagen

### 1.1. Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 21.03.2006 beschlossen, die 13. Änderung des am 27.08.1982 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes Nr. 18 „Lindrehm-Süd“ / Nördlicher Teil aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Patzelt, Norderstedt, im Maßstab 1:1000.

### 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 13. Änderung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von rund 0,9 ha.

## 2. Anlass und Ziele

Der Geltungsbereich der 13. Änderung ist derzeit als Sondergebietsfläche „Deutsche Bundespost“ festgesetzt. Das Grundstück ist mit einem Betriebsgebäude, betriebseigenen Wohnungen (Reihenhäuser an der Alvesloher Straße) sowie einem 75 m hohen Funkturm bebaut.

Anlass der Änderung ist der Wunsch des Bauherren, die betriebseigenen Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt anzubieten. Weiterhin sollen Teile des Betriebsgebäudes an andere, nicht störende Gewerbe untervermietet werden.

Die technischen Entwicklungen der Telekommunikation und des Fernmeldeturms haben bewirkt, dass mittlerweile sehr viel kleinere Anlagen mit geringeren Immissionen erforderlich sind, um die gleiche Leistung zu bringen. Weite Teile der ursprünglich als technische Dienstgebäude erforderlichen Anlagen werden nicht mehr durch die Telekom genutzt. Die standortnahen Betriebswohnungen haben ihre Bedeutung verloren. Insofern strebt der Eigentümer eine flexiblere Umnutzung der Flächen in Richtung eines Mischgebietes für unterschiedliche Gewerbebetriebe und Wohnnutzungen an. Die verbliebenen technischen Einrichtungen sind grundsätzlich auch in einem Mischgebiet

zulässig. Vor diesem Hintergrund sieht die Stadt in dieser verkehrsgünstigen Lage direkt am Ortseingang und an der Ausfallstraße K 104 Richtung Alveslohe einen guten Standort zur Einrichtung von mischgebietsverträglichem Gewerbe (zunächst in den vorhandenen Gebäuden), aber auch für eine Wohnnutzung.

Die Belange der Nachbarschaft und der Ortsbildwahrung sind zu berücksichtigen. Der vorhandene Großgrünbestand in den vom öffentlichen Raum sichtbaren Bereichen, insbesondere zur Hauptverkehrsstraße, ist zu erhalten, auch um die mögliche gewerbliche Nutzungen optisch abzuschirmen.

### **3. Städtebauliche Begründung**

#### **3.1. Übergeordnete Planungsgrundlagen**

##### **3.1.1. Landes- und Regionalplanung**

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

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

Die Stadt Kaltenkirchen befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg – Norderstedt - Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Als Mittelzentrum bildet die Stadt Kaltenkirchen den äußeren Achsenswerpunkt. In den letzten Jahren hat es eine starke Gesamtentwicklung gegeben. Es besteht weiterhin eine rege Nachfrage nach Wohnungen und Arbeitsplätzen mit entsprechenden Anforderungen an die kommunale Infrastruktur. Im Sinne einer Innenentwicklung, einer Stärkung der gewerblichen Entwicklung und der Schaffung von zusätzlichem allgemeinen Wohnraum durch die Umnutzung vorhandener Substanz trägt die 13. Änderung zu dieser Entwicklung bei.

##### **3.1.2. Flächennutzungsplan**

Im seit dem 11. September 1999 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen wurden die Flächen innerhalb des Plangebietes als Sondergebiet „Fernmeldeanlagen“ dargestellt. Im Rahmen der 8. Änderung des F-Planes (Beschluss am 30.01.2007 in der Stadtvertretung) ist inzwischen die Änderung in eine gemischte Baufläche erfolgt. Der Bebauungsplan ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.2. Lage und Bestand des Gebietes**

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsausgang des Stadtgebietes von Kaltenkirchen, südlich der Alvesloher Straße (K 104). Die Kaltenkirchener Innenstadt ist rund 2 km entfernt. In südlicher und östlicher Nachbarschaft befinden sich im Kiebitzweg und Wald-/ Brookweg Einfamilienhaus-Wohngebiete. Westlich schließt ein Waldgebiet an.

Das Plangebiet ist im vorderen Bereich mit drei aneinander gebauten eingeschossigen Flachdachbungalows bebaut, die seinerzeit als Betriebswohnungen errichtet wurden. Sie stehen inzwischen leer. Der übrige Teil des Geltungsbereiches wird durch den rund 75 m hohen Sende- und Empfangsturm der Deutschen Telekom geprägt, der auch weiterhin seine Funktion erfüllen soll. Das ursprüngliche, technische Betriebsgebäude ist zweigeschossig und mit Flachdach versehen. Nur noch ein geringer Teil des Gebäudes wird von der Telekom für technische Einrichtungen genutzt. Ein Großteil der Geschossflächen ist an externe Dienstleistungsfirmen vermietet oder steht leer. Ortsbildprägend wirken die von der Straße aus sichtbaren Laubbäume, die gut zur Einfügung der massigen Bausubstanz am Übergang in die Landschaft (Wald) beitragen.

### **3.3. Bebauung**

#### **3.3.1. Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den Zielen wird ein Mischgebiet statt des bisherigen Sondergebietes "Deutsche Bundespost" festgesetzt. Telekommunikationseinrichtungen sind als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe in einem Mischgebiet grundsätzlich zulässig.

Die gemäß § 6 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im Mischgebiet ausgeschlossen, weil sie an dieser Stelle des Stadtgebietes untypisch sind und die benachbarte Wohnbebauung beeinträchtigen würden. Die gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig, da sie aufgrund der damit verbundenen Verkehrsbelastungen das angrenzende reine Wohngebiet stören würden.

#### **3.3.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossigkeit und die Firsthöhe bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Die festgesetzte GRZ von 0,6 entspricht der gemäß BauNVO für Mischgebiete zulässigen Obergrenze. Dadurch wird die Stadt dem Ziel eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden gerecht. Die GRZ von 0,6 lässt gewerbliche Um- und Erweiterungsbauten zu.

Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit als Höchstmaß und der Firsthöhe von 12,50 m entspricht dem gewerblichen Bestand. Auch in dem vorderen Bereich (zzt. flache, eingeschossige Bungalows) ist, sofern bauordnungsrechtlich mit den sonstigen Nutzungen verträglich, eine zweigeschossige Nutzung städtebaulich sinnvoll.

Damit auch weiterhin die erforderlichen Fernmeldeeinrichtungen Baurechte besitzen, gilt die Höhenbegrenzung nicht für Fernmeldeeinrichtungen. Deren Höhe ist im Bau-

antragsverfahren nach Bauordnungsrecht zu regeln. Als Bezugspunkt für die Firsthöhe dient der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude ab Fahrbahnoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt.

### 3.3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden Bebauungsstruktur. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde unter Berücksichtigung der zu erhaltenen Bäume als großes grundstücksübergreifendes **Baufenster** festgesetzt, um so ausreichend Flexibilität für eine Veränderung der Grundstücksgrenzen sowie der Anordnung der Gebäude zu lassen.

## 3.4. Grünordnung

Der Geltungsbereich ist bereits in Teilen weitgehend bebaut und versiegelt; weitere Bauvorhaben im Sinne des bisherigen Sondergebietes wären auch nach bisherigem Planungsrecht zulässig. Die B-Plan-Änderung sorgt im Sinne einer Innenentwicklung und Nachverdichtung nur im geringen Maße für eine weitere Verdichtung / zusätzliche Versiegelung bei gleichzeitigem Erhalt und Ergänzung des Gehölzbestandes sowie der damit verbundenen Verbesserung der Landschafts- und Ortsbildwirkung.

Im Hinblick des planerischen Gebotes des flächensparenden Bauens wird die Verdichtung und Intensivierung der Nutzungsmöglichkeiten der bereits bebauten Flächen im Innenbereich der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vorgezogen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Kompensation ist in diesem Fall nicht erforderlich. Da aufgrund Lage und Größe des Geltungsbereiches der 13. Änderung die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben wären, wird auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz verzichtet.<sup>1</sup>

Aufgrund des Bestandes werden keine besonderen Anforderungen an den Naturschutz gestellt. Geschützte Biotope und Arten sind nicht vorhanden.

Im Gegensatz zum Ursprungsplan, der **keine** Grüngestaltung und Baumpflanzung bzw. keinen Baumerhalt festsetzt, wird durch die 13. Änderung der vom öffentlichen Raum erlebbare Großgrünbestand zum Erhalt festgeschrieben. In den rückwärtigen Bereichen zum öffentlichen Grünzug und am südlichen Rand zur benachbarten Wohnbebauung werden die vorhandenen eng stehenden Gehölze auf eine Fläche von 3 m Breite als zu erhalten festgesetzt. Vorhandene Lücken vor allem im nordöstlichen Teil und Richtung Süden sind zu ergänzen (Pflanzgebot).

Diese Maßnahme führt zu einer optischen Abschirmung der gewerblichen, teilweise großvolumigen Baukörper und der gewerblichen Nutzungen. Insbesondere die Erhaltungsfestsetzungen der Straßenbäume sorgen als Grundzug der Planung für eine gelungene Einbindung der gewerblichen Nutzung ins Orts- und Landschaftsbild an dem sensiblen Übergang zwischen Stadt und Landschaft.

---

<sup>1</sup> Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vor Inkrafttreten der BauGB-Novelle 2007 und des § 13 a BauGB hat die Stadt davon abgesehen, das Planverfahren auf das neue Recht umzustellen, um den Verwaltungsaufwand so gering wie möglich zu halten.

### **3.5. Verkehr**

#### **3.5.1. Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Alvesloher Straße, Kreisstraße K 104, sowie über den Brookweg. Südlich der Einmündung Waldweg ist der Brookweg als Tempo-30-Zone verkehrsberuhigt ausgebaut. Der gewerbliche Verkehr soll durch einen vorhandenen Verschwenk aus den ruhigen Wohnstraßen ferngehalten werden. Um die direkten Nachbarn vor Kfz-Verkehr zu schützen, werden in dem Bereich südlich der Einmündung Waldweg Ein- und Ausfahrten auf das Mischgebietsgrundstück ausgeschlossen. Für den Bereich zur Alvesloher Straße und zum Einmündungsbereich werden Ein- und Ausfahrten zur Sicherung des Verkehrs auf der Hauptstraße ausgeschlossen.

#### **3.5.2. Ruhender Verkehr**

Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs erfolgt wie bisher zu einem Großteil auf den jeweiligen Grundstücken. Öffentliche Parkplätze sind nicht erforderlich. Die gewerblichen Stellplätze sind gemäß Landesrecht auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

### **3.6. Bodenordnung**

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

### **3.7. Ver- und Entsorgung**

#### **3.7.1. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH. Das Plangebiet liegt im künftigen Wasserschutzgebiet der Wassererfassung Kaltenkirchen.

#### **3.7.2. Schmutzwasser**

Die Grundstücke sind bzw. werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Stadt Kaltenkirchen angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler des Abwasserzweckverbandes Pinneberg in Hetlingen.

#### **3.7.3. Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser wird über das vorhandene Leitungssystem der kommunalen Regenrückhaltung zugeführt. Die Kapazitäten sind ausreichend. Vor dem Hintergrund der bisher schon weitgehend versiegelten Grundstücke ist durch neue Baurechte nicht mit einer Erhöhung des anfallenden Regenwassers zu rechnen.

#### **3.7.4. Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.



### **3.7.5. Abfallbeseitigung**

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

### **3.7.6. Belange des Brandschutzes und Feuerlöscheinrichtungen**

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 cbm/h gem. Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 –IV 334-166.701.400 und Arbeitsblatt DVGW-W 405 sichergestellt.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

### **3.7.7. Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

### **3.7.8. Energieversorgung**

Das Plangebiet ist an die zentrale Erdgasversorgung der Stadtwerke angeschlossen. Im Rahmen zukünftiger Bauvorhaben ist der Bestand zu berücksichtigen.

## **4. Umweltbericht**

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

### **4.1. Einleitung**

#### **4.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

##### **Angaben zum Standort**

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsausgang des Stadtgebietes von Kaltenkirchen, südlich der Alvesloher Straße (K 104). Die Kaltenkirchener Innenstadt ist rund 2 km entfernt. In südlicher und östlicher Nachbarschaft befinden sich im Kiebitzweg und Wald-/ Brookweg Einfamilienhaus-Wohngebiete. Westlich schließt ein Waldgebiet an.

Das Plangebiet ist im vorderen Bereich mit drei aneinander gebauten eingeschossigen Flachdachbungalows bebaut, die seinerzeit als Betriebswohnungen errichtet wurden. Sie stehen inzwischen leer. Der übrige Teil des Geltungsbereiches wird durch den rund 75 m hohen Sende- und Empfangsturm der Deutschen Telekom geprägt, der auch weiterhin seine Funktion erfüllen soll. Das ursprüngliche, technische Betriebsgebäude ist zweigeschossig und mit Flachdach versehen. Nur noch ein geringer Teil des Gebäudes wird von der Telekom für technische Einrichtungen genutzt. Ein Großteil der Geschossflächen ist an externe Dienstleistungsfirmen vermietet oder steht leer. Ortsbildprägend wirken die von der Straße aus sichtbaren Laubbäume, die gut zur Einfügung der massigen Bausubstanz am Übergang in die Landschaft (Wald) beitragen.

### Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Eigentümer strebt eine flexiblere Umnutzung der Flächen für unterschiedliche Gewerbebetriebe und Wohnnutzungen an. Eine wesentliche Änderung des Bebauungsplanes stellt die Änderung von SO-Gebiet „Deutsche Bundespost“ in Mischgebiet dar.

Weitere wesentliche Festsetzungen:

- Erhöhung der GRZ auf 0,6
- Herabsetzung auf maximal zwei Geschosse
- Erweiterung des Baufensters
- Festsetzung der erhaltenswerten Bäume
- Festsetzung von zu erhaltenen und neu anzupflanzenden Gehölzflächen

### Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

	Fläche in ha
Mischgebiet	0,9
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,9</b>

#### 4.1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

##### Fachgesetze

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes.

##### Fachplanungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes für den Planungsraum I. Kaltenkirchen ist hier als Mittelzentrum auf der Siedlungsachse Hamburg - Kaltenkirchen ausgewiesen und somit ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung.

Der zugehörige Landschaftsrahmenplan stellt das geplante Wasserschutzgebiet dar.

Im Landschaftsplan und der ersten Fortschreibung der Stadt Kaltenkirchen werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet dargestellt. Diese Flächendarstellung wird in der nächsten Fortschreibung angepasst.

Das Stadtgebiet befindet sich innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes.

## 4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 4.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

#### 1. 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 (Lärm, Landschaftsbild, Barrierewirkungen) von Bedeutung.

Bezüglich Immissionen sind u.a. die Strahlungen durch die Sendeantennen der Funkanlagen zu beachten. Nach vorliegenden Erkenntnissen (Standortbeschreibung Nr. 320366 der Regierungsbehörde für Telekommunikation und Post (Reg TP) vom 03.12.2005) werden die vertikalen Sicherheitsabstände für Wohn- und sonstige Nutzungen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12,5 m aus Sicht des Immissionssschutzes eingehalten. Benachbarte Mischgebietsnutzungen sind immissionstechnisch möglich.

Die von der Straße aus sichtbaren Laubbäume stellen eine natürliche visuelle Barriere zum Betriebsgebäude dar.

Der Kfz-Verkehr auf der Alvesloher Straße (K 104) verursacht in geringem Maße Lärmimmissionen, die jedoch für eine Mischgebietsnutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen darstellen.

**Umweltauswirkungen der Planung:** Durch die Planänderung und die zulässigen sowie bestehenden Nutzungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

## **2. Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Oberflächengewässer**

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.

Im Geltungsbereich des B-Planes sind umfangreiche Flächenversiegelungen vorhanden. Diese Flächen stehen als Träger höherwertiger Vegetation nicht zur Verfügung.

Aufgrund der bereits vorhandenen umfangreichen Versiegelungen und intensiven Nutzung auch der unversiegelten Bereiche besteht **keine Empfindlichkeit** des Schutzgutes Pflanzen und Tiere gegenüber der angestrebten Planung.

**Umweltauswirkungen der Planung:** Mit der angestrebten Planung sind **keine Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Pflanzen und Tiere verbunden.

## **3. Schutzgüter Boden und Grundwasser**

Veränderungen des Bodens sind nicht rückgängig zu machen (kurz- bis mittelfristige Perspektive). Das Baugesetzbuch weist auf diesen Umstand in §1a, Abs. 1, hin, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen". Jede Veränderung der Bodenoberfläche wird darüber hinaus als Eingriff gemäß §7 LNatSchG gewertet.

Die 13. Änderung des Bebauungsplanes sieht eine Erhöhung der GRZ vor. Damit ist eine Erhöhung der Versiegelung möglich. Durch die baulichen Anlagen im derzeitigen Bestand sind ca. 5200 qm versiegelt. Damit liegt die Versiegelung bei ca. 60 %. Damit sind die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes bereits im Bestand überschritten. Im Sinne einer Nutzungsintensivierung und Verdichtung wird die Änderung auch Umweltgesichtspunkten für sinnvoll erachtet.

Aufgrund der umfangreichen Versiegelungen im Plangebiet steht der Boden nicht als Träger höherer Vegetation zur Verfügung. In den unversiegelten Bereichen ist er durch die intensive Nutzung bereits stark anthropogen überformt. Es besteht somit **keine Empfindlichkeit** des Schutzgutes Boden gegenüber der angestrebten Planung.

**Oberflächengewässer:** Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer betroffen.

## Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes. Aufgrund der relativ hohen Wasserdurchlässigkeit des Bodens besteht für das Grundwasser ein hohes Stoffeintragsrisiko. Infolge der bereits vorhandenen umfangreichen Versiegelungen und intensiven Nutzungen ist eine hohe Vorbelastung gegeben.

Es besteht **keine Empfindlichkeit** des Grundwassers gegenüber der angestrebten Planung.

**Altstandortverdachtsflächen** sind der Stadt nicht bekannt.

**Umweltauswirkungen der Planung:** Mit der angestrebten Planung sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Grundwassers oder von Oberflächengewässern verbunden. Die mögliche Neuversiegelung ist angesichts der bereits versiegelten Flächen gering. Es sind daher **keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen** zu erwarten.

## 5. Schutzgut Luft und Klima

Das Lokalklima und die Luftqualität im Plangebiet sind bereits durch die vorhandene Bebauung und Immissionen aus den angrenzenden Straßen geprägt. Es ist daher **keine Empfindlichkeit** gegenüber der angestrebten Planung festzustellen.

**Umweltauswirkungen der Planung:** Da keine zusätzlichen Versiegelungen mit der angestrebten Planung verbunden sind, sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Luft und Klima zu erwarten.

## 6. Schutzgut Landschaft

Das Ortsbild im Geltungsbereich des B-Planes wird durch die bestehende Wohn- und Gewerbebebauung geprägt. Eine besondere Bedeutung haben die vorhandenen ortsbildprägenden Bäume.

Es besteht **keine Empfindlichkeit** des Schutzgutes Landschaft gegenüber der angestrebten Planung.

**Umweltauswirkungen der Planung:** Mit der Änderung des B-Planes werden die ortsbildprägenden Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Es sind daher **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Landschaft zu erwarten.

## 7. Schutzgut Kultur- und sonstige 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 Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

## 8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die gemäß den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig auf verschiedene Weise und in unterschiedlichem Maße. Hieraus ergibt sich ein komplexes Wirkungsgefüge, das durch die Planung beeinflusst wird.

Da sich aus der angestrebten Planung keine Beeinträchtigungen ergeben, werden auch

die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht nachteilig beeinflusst.

## **9. Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Mit der angestrebten Planung sind zusätzliche Flächenversiegelungen und Bebauungen in geringem Maße verbunden. Vor dem Hintergrund der Standortabwägung und im Sinne einer sinnvollen Nachverdichtung ergeben sich daher keine negativen Umweltauswirkungen.

Positive Auswirkungen ergeben sich aus der Erhaltungs-Festsetzung ortsbildprägender Bäume und Gehölze.

### **4.2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

#### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Planung ermöglicht dem Eigentümer, die vorhandenen Gebäude den Marktanforderungen entsprechend umzunutzen und zu vermarkten. Damit wird dem jetzt vorherrschenden Leerstand entgegengewirkt und das Gelände deutlich aufgewertet. Die Festsetzung als Mischgebiet ermöglicht die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben. Einer Neuausweisung von Gewerbe im Außenbereich in unverbauter Landschaft wird damit entgegen gewirkt.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Betriebsgebäude wird in dieser Größe nicht mehr für den Betrieb von Telekommunikationsanlagen benötigt. Bei Nichtdurchführung der Planung würden große Flächen im Gebäude ungenutzt bleiben. Des Weiteren werden die Reihenhäuser auf dem Gelände nicht mehr als Betriebswohnungen genutzt. Mit den Festsetzungen des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes als SO-Gebiet „Deutsche Bundespost“ wäre eine Umnutzung und Vermarktung dieser Immobilien nicht möglich.

### **4.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB und §§ 18 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, zu beurteilen und Aussagen zu ihrer Vermeidung, Verminderung bzw. ihrem Ausgleich zu treffen.

Da sich aus der angestrebten Planung keine Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben, entfällt die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.

### **4.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, besteht, bezogen auf den **Standort**, keine anderweitige Planungsmöglichkeit.

Bezogen auf den **Planinhalt** gibt es kaum umweltbezogene Auswirkungen, so dass keine Alternativen sinnvoll und erforderlich sind.

### **4.3. Zusätzliche Angaben**

#### **4.3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Als Datengrundlage für die Umweltprüfung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft und Kultur- und Sachgüter diente der Landschaftsplan der Stadt Kaltenkirchen sowie der Landschaftsrahmenplan für den Kreis Segeberg.

Zur Beurteilung der Auswirkungen durch die Telekommunikationsanlage / Sendemast wurde die Standortbeschreibung Nr. 320366 der Regierungsbehörde für Telekommunikation und Post (Reg TP) vom 03.12.2005 verwendet.

#### **4.3.2. 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 sie Kenntnis über derartige Umweltauswirkungen erlangen.

#### **4.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Umweltbericht stellt die Auswirkungen der Planungen dar. In diesem besonderen Fall einer Planänderung untersucht er nicht die Auswirkungen der Bebauung des Standortes überhaupt, sondern beschränkt sich auf die Bewertung der neuen Planungsüberlegungen. Weitere Gesichtspunkte, die der Umweltbericht untersucht, sind die Auswirkungen auf den Boden, das Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie auf den Menschen. Auch hier verändern sich die Auswirkungen kaum.

### **5. Kosten**

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

---

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

Kaltenkirchen, den .....

.....  
(Der Bürgermeister)