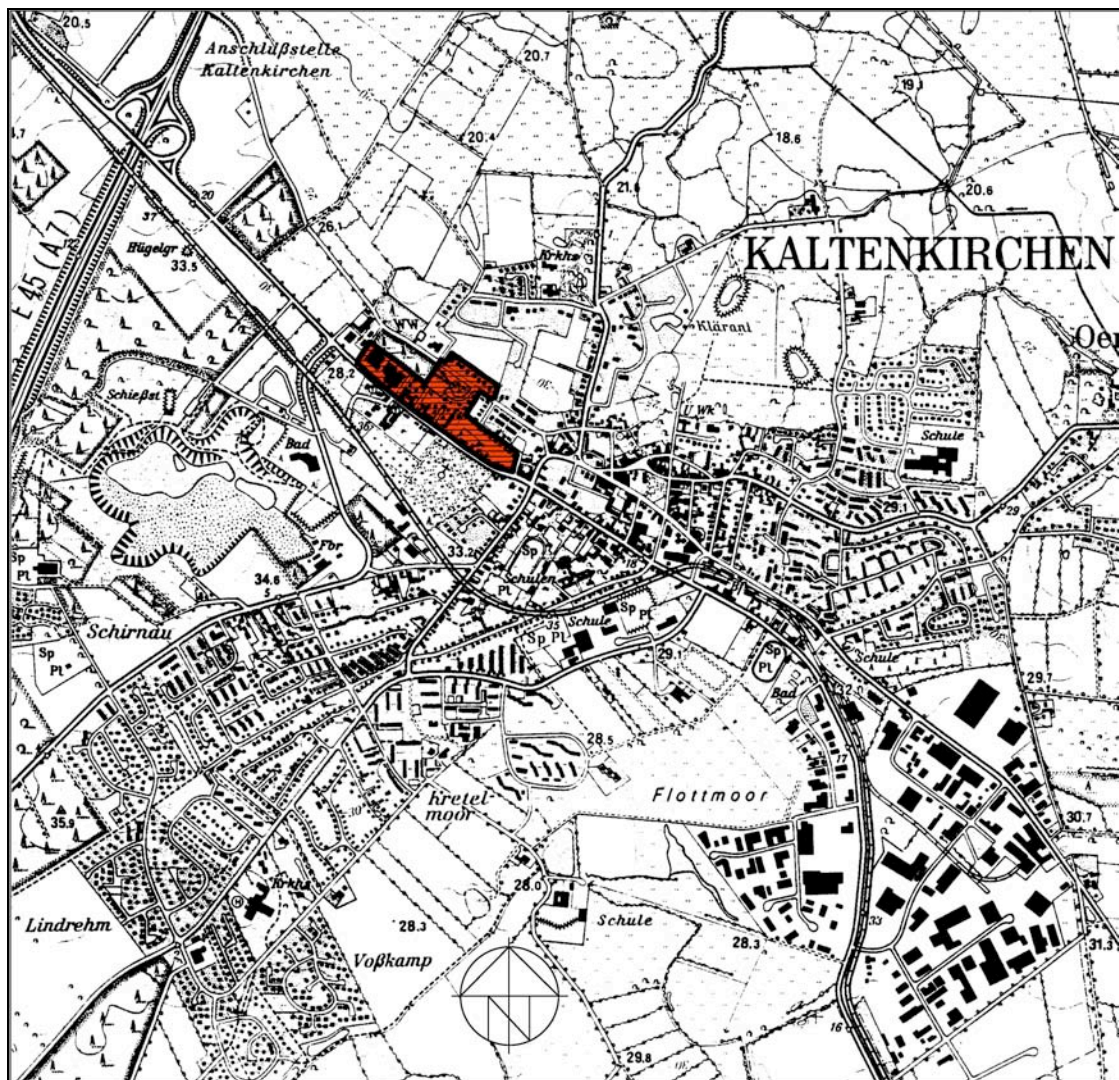


# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan Nr. 3 „Hogfeld“ 18. vereinfachte Änderung der Stadt Kaltenkirchen

für das Gebiet:

nördlich der Kieler Straße, östlich des Kamper Stieges und südlich des Kamper Weges



endgültige Planfassung

24.06.2008

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Dipl.-Ing. M. Baum

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>2</b>
<b>3. Städtebauliche Begründung .....</b>	<b>3</b>
Art der baulichen Nutzung .....	3
<b>4. Kosten.....</b>	<b>4</b>

## 1. Grundlagen

### 1.1. Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 30.10.2007 beschlossen, die 18. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hogfeld“ des am 27.01.1965 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes 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.

Die Änderung wird gemäß § 13 BauGB in einem vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Für den Geltungsbereich bestehen die rechtskräftigen 16. und 17. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 3. Die Planverfahren der beiden Änderungen wurden in den Jahren 2006 bis 2007 durchgeführt. Sie bleiben vollständig bestehen und werden um die vorliegende 18. Änderung lediglich ergänzt.

### 1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

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

### 1.3. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich wird im B-Plan durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rund 8,6 ha.

## 2. Anlass und Ziele

Für den Geltungsbereich bestehen rechtskräftige Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 3 (16. und 17. Änderung). Die beiden Änderungen wurden im Jahr 2007 als Sitzung beschlossen.

Ziel der 16. Änderung in erster Linie die Einfügung einer Neubauentwicklung auf dem bisher brachliegenden städtischen Grundstück in die bestehende benachbarte Nut-

zungs- und Bebauungsstruktur.

Daneben war wesentliches Ziel der beiden Änderungen, eine rechtliche Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels in dem Gebiet zu erhalten. Dies sollte vor dem Hintergrund erfolgen, dass die Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern und anderen zentrumsschädlichen Einzelhandelsbetrieben hier für Investoren grundsätzlich attraktiv ist, da es sich um die Ausfallstraße zur Autobahn-Anschlussstelle der A 7 handelt und eine Hauptzufahrtsstraße zur Innenstadt darstellt. Hiermit voraussichtlich verbundene erhebliche Funktionsverluste in der Innenstadt und Existenz gefährdende Entwicklungen der dortigen Einzelhändler sollten vermieden werden. Des Weiteren wurden Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten getroffen, da sie sich an dieser Stelle nicht in die vorhandene und zukünftig angestrebte Nutzungsstruktur einfügen und der Standort auch im Hinblick auf mögliche Störungen für die benachbarte Wohnnutzungen als nicht geeignet angesehen wird.

Mit der vorliegenden Änderung wird nunmehr das Ziel angestrebt, Gewerbebetriebe und sonstige Nutzungen mit sexuellem Hintergrund, auszuschließen, um den bisherigen Gebietscharakter zu erhalten und positiv weiter zu entwickeln. Die Ansiedlung der zuvor genannten Einrichtungen birgt die Gefahr in sich, dass es zu einer Abwertungsentwicklung des Gebietes kommt. Der Standort für hochwertige und arbeitsplatzintensive Betriebe sowie für eine Wohnnutzung in innenstadtnaher Lage könnte stark an Attraktivität einbüßen. Die Kieler Straße besitzt eine sehr wichtige städtebauliche Bedeutung als Einfallstraße aus Richtung Westen von der BAB-Ausfahrt ("Ort des ersten Erkennens"). Die Bewahrung und Stärkung einer insgesamt hochwertigen gemischten Nutzungsstruktur im Gebiet ist insofern aufgrund der hohen Außenwirkung dieser wichtigen Hauptverkehrsstraße von gesamtstädtischem Interesse.

### **3. Städtebauliche Begründung**

Die vorliegende 18. Änderung beinhaltet lediglich eine textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Da sich der Geltungsbereich der 18. Änderung mit denjenigen der 16. und 17. Änderung überlagert, wird zudem eine textliche Festsetzung getroffen, die den Fortbestand der Festsetzungen dieser beiden vorangegangenen Änderungen regelt. Daher wird im Folgenden lediglich auf die ergänzte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung eingegangen und im Übrigen auf die Begründungen der 16. und 17. Änderungen verwiesen.

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

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 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 die-

ses 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 sich nicht den auch bisher schon ausgeschlossenen Vergnügungsstätten zuzuordnen sind.

Des Weiteren wird zur Klarstellung darauf hingewiesen, dass Sex-Shops ebenfalls unzulässig sind. Sie zählen zu den Einzelhandelsbetrieben und sind in der Auflistung der zulässigen Sortimente der 16. und 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht enthalten (vgl. dort jeweils textliche Festsetzung Nr. 1.1).

#### **4. 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)