

## BEGRÜNDUNG

### Bebauungsplan Nr. 35 „Ohland“ 6. Änderung der Stadt Kaltenkirchen

für den Bereich:  
„Grundstück Kisdorfer Weg 32, südlich des Kisdorfer Weges  
und westlich der Werner-von-Siemens-Straße“



Übersichtsplan: Luftbild-Schrägaufnahme, Stadt Kaltenkirchen, März 2017

**Endgültige Planfassung**  
29.01.2019 (Stadtvertretung)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Grundlagen</b> .....	<b>2</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren.....	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros .....	3
1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	3
<b>2 Anlass und Ziele</b> .....	<b>3</b>
<b>3 Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>4</b>
<b>4 Festsetzungen</b> .....	<b>5</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen.....	7
4.3 Gestaltung.....	8
<b>5 Verkehr sowie Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>8</b>
<b>6 Natur und Landschaft, Artenschutz</b> .....	<b>9</b>
6.1 Grünordnung.....	9
6.2 Artenschutz .....	9
<b>7 Sonstige Hinweise</b> .....	<b>10</b>
<b>8 Flächenangaben</b> .....	<b>11</b>
<b>9 Bodenordnung und Kosten</b> .....	<b>11</b>

## **Anlagen**

- Stellungnahme GFK Geo Marketing GmbH (03.08.2018): Ansiedlung eines großflächigen Fahrradfachmarktes Kisdorfer Weg (ehemaliger Bauhaus-Standort) in Kaltenkirchen, 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ohland“

# 1 Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 24.04.2018 beschlossen, die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“ 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 rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan bereitgestellt und ergänzt um topographische Einmessungen durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Patzelt, Norderstedt.

Für den Geltungsbereich der 6. Änderung besteht der seit dem 15.05.1992 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 35 „Ohland“. Mit dem Inkrafttreten der vorliegenden 6. Änderung gelten in dem überlagernden Bereich deren Festsetzungen.

## 1.2 Hinweise zum Verfahren

### Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm) aufgestellt. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des bebauten Siedlungskörpers von Kaltenkirchen. Die Fläche ist bereits bebaut und über den Kisdorfer Weg erschlossen. Es wird eine maximale Grundfläche von 4.000 qm festgesetzt. Die Voraussetzungen für die Anwendung nach § 13a BauGB Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegen somit vor.

Zudem wird mit dem Bebauungsplan 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 (Natura 2000-Gebiete) beeinträchtigt werden oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.<sup>1</sup>

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

<sup>1</sup> Mit schwerem Unfall ist im Sinne der EU-Richtlinie 2012/12/EU (sog. Seveso-III-Richtlinie), Artikel 3 Nr. 13 ein Ereignis gemeint, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese EU-Richtlinie fallenden Betrieb (sogenannte Störfallbetriebe) ergibt, das zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind. Betriebe, die unter die o.g. Richtlinie fallen, werden durch die Planung nicht ermöglicht und befinden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Aufgrund der Zuordnung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ohland“ zu den Fällen nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 qm Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

### **1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros**

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt. Eine fachliche Beurteilung zur Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsfestsetzung erfolgt durch das Büro GfK Geomarketing GmbH, Hamburg.

### **1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung**

Der Geltungsbereich liegt im Osten des Stadtgebietes, südlich des Kisdorfer Weges und umfasst eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“, die als Sondergebiet „Baumarkt“ festgesetzt ist. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha.

Nördlich des Kisdorfer Weges befindet sich das Einkaufszentrum Ohland-Park, für den die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“ gilt. Die übrigen an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen südlich des Kisdorfer Weges sind als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt (B-Plan Nr. 40), sind bebaut und durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

Im Geltungsbereich selbst befindet sich das Gebäude eines ehemaligen Baumarkts, das seit 2015 leer steht. Die Freiflächen sind zu einem Großteil versiegelt und wurden im Wesentlichen als Stellplatzanlage genutzt. Entlang des Kisdorfer Weges befindet sich eine unbefestigte mit Gras bewachsene Fläche. Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze stehen mehrere Bäume, die sich jedoch nur im vorderen Grundstücksbereich innerhalb des Geltungsbereiches befinden und im Übrigen auf dem Nachbargrundstück stehen.

## **2 Anlass und Ziele**

Der Geltungsbereich ist gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 35 „Ohland“ als Sondergebiet „Baumarkt“ festgesetzt. Er wurde mit dem dort vorhandenen Gebäude bis 2015 entsprechend genutzt und steht seit dem leer. Eine Wiedernutzung durch einen Baumarkt ist nicht zu erwarten, da die verfügbare Fläche für einen modernen Baumarkt zu gering ist und attraktive Konkurrenzstandorte, z.B. mit dem Globus-Baumarkt an der Kieler Straße vorhanden sind.

Der Geltungsbereich soll auch zukünftig Teil des Einzelhandelsstandortes am Kisdorfer Weg bleiben und der Unterbringung großflächigen, nicht zentren- und nicht nachversorgungsrelevanten Einzelhandels dienen. Zentrales Ziel der 6. Änderung ist es dementsprechend die konkrete Ausgestaltung der Art der baulichen Nutzung an die aktuellen Bedarfe anzupassen und damit den Standort zu reaktiveren.

Mit der Zweckbestimmung „großflächiger Fahrradfachmarkt“ soll der gestiegenen und auch zukünftig zu erwartenden Nachfrage dieser Branche entsprochen und die

Kaltenkirchener Einzelhandelsstruktur um ein entsprechendes Angebot ergänzt werden. Ein konkretes Ansiedlungsinteresse eines entsprechenden Fachmarktes ist vorhanden.

Da das Flächenangebot des vorhandenen Gebäudes größer als der aktuelle und je nach Entwicklung ggf. auch zukünftige Flächenbedarf des Fahrradfachmarktes ist, soll das Gebiet auch der Unterbringung „sonstiger Einzelhandelsbetriebe“ mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen. Ergänzend sollen einzelne weitere gewerbliche Nutzungen hinzutreten können. Mit der gesteigerten Flexibilität sollen die Anpassungsmöglichkeiten für sich verändernde Marktbedingungen verbessert und damit die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Fahrradfachmarktes und des Standortes insgesamt erleichtert werden. Zentren- oder nachversorgungsrelevante Sortimente sollen zum Schutz vorhandener zentraler Versorgungsbereiche und der Innenstadt dabei nur als untergeordnete Randsortimente der jeweiligen Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment möglich sein.

Im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes sollen neben der Änderung der Art der baulichen Nutzung die sonstigen bisherigen Festsetzungen überprüft und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst werden.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### Regional- und Landesplanung

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

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

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

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

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 35 „Ohland“ sollen bereits vorhandene Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel hinsichtlich der zulässigen Branchen geändert und flexiblere Nutzungsbedingungen geschaffen werden. Damit erfolgt eine Anpassung an veränderte Nachfragestrukturen und sollen die Flächen wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die mit der Bebauungsplanänderung angestrebte geringfügige Nutzungsänderung fügt sich in die regionalplanerischen Vorgaben ein.

Als Mittelzentrum ist Kaltenkirchen gemäß Kapitel 2.8 Ziffer 5 LEP 2010 grundsätzlich als Standort für Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) geeignet. Der Standort am Kisdorfer Weg befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage und entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot gemäß Kapitel 2.8 Ziffer 6 LEP 2010. Zudem werden die Vorgaben in Bezug auf die Größenordnung der zentrenrelevanten Randsortimente gemäß Kapitel 2.8 Ziffer 7 LEP 2010 mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 erfüllt.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich ein Sondergebiet „Baumarkt“ dar. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ohland“ ist auch zukünftig ein Sondergebiet für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen. Eine Abweichung besteht lediglich hinsichtlich der konkreten Branche und ist der Konkretisierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zuzuordnen. Die Grundzüge des Flächennutzungsplanes im Sinne einer vorbereitenden Bauleitplanung sind hierdurch nicht betroffen. Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ohland“ ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **4 Festsetzungen**

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

Im Änderungsbereich wird wie bisher ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Statt der bisherigen Zweckbestimmung „Baumarkt“ erhält das Sondergebiet die Zweckbestimmung „großflächiger Fahrradfachmarkt und sonstige Einzelhandelsbetriebe“. Die Ausrichtung auf großflächigen nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel bleibt damit weiterhin bestehen und der Geltungsbereich bleibt auch zukünftig Teil des Einzelhandelsstandortes am Kisdorfer Weg. Mit der Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes soll die Kaltenkirchener Einzelhandelsstruktur um ein entsprechendes Angebot ergänzt werden, für das eine gesteigerte Nachfrage besteht und auch zukünftig erwartet wird.

In dem Sondergebiet sind ein Fahrradfachmarkt mit einer Verkaufsfläche<sup>2</sup> von mindestens 1.200 qm bis maximal 3.200 qm sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von je bis zu 2.000 qm zulässig.

Mit der festgesetzten Spanne für die mögliche Verkaufsfläche des Fahrradfachmarktes kann die Betriebsgröße an die Marktgegebenheiten angepasst werden. Dabei wird mit der Mindestverkaufsfläche von 1.200 qm eine prägende Wirkung des Fahrradfachmarktes für den Standort gesichert. Die maximale Verkaufsfläche von 3.200 qm entspricht in etwa der in der Bestandsimmobilie realisierbaren Verkaufsfläche.

Mit der Möglichkeit, dass sich neben dem Fahrradfachmarkt weitere Einzelhandels-

<sup>2</sup> Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen. Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen. (vgl. Entscheidung des BVerwG vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04))

betriebe mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten ansiedeln können, wird dem Umstand Rechnung getragen, dass das vorhandene Gebäude für die alleinige Nutzung durch einen Fahrradfachmarkt unter Umständen zu groß ist und damit einen dauerhaften Bestand des Fahrradfachmarktes gefährden könnte. Mit der Flexibilität weitere Nutzungen anzusiedeln, sollen die Anpassungsmöglichkeiten für sich verändernde Marktbedingungen erleichtert und damit die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Fahrradfachmarktes und des Standortes insgesamt verbessert werden.

Die für die sonstigen Einzelhandelsbetriebe zulässigen Kernsortimente werden dabei in Form einer Positivliste festgesetzt. Sie basieren auf einer durch das Büro GfK Prisma für Kaltenkirchen erarbeiteten Liste nicht zentrenrelevanter Warengruppen.<sup>3</sup>

Bei Ansiedlungsinteresse eines Einzelhandelsbetriebes, der keiner der in der Festsetzung aufgeführten Sortimentgruppen zuzuordnen ist, besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Zulassung, sofern im Zuge einer Einzelprüfung nachgewiesen werden kann, dass keine negativen Auswirkungen auf den innerstädtischen Versorgungsbereich oder bestehende Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn in dem einem steten Wandel unterliegenden Einzelhandelssektor neue Sortimentgruppen auf den Markt kommen oder sich die Einzelhandelsstruktur Kaltenkirchens und damit ggf. auch die Bewertung der Zentrenrelevanz einzelner Sortimentgruppen verändert.

Für die Einzelhandelsbetriebe mit den sonstigen Kernsortimenten beträgt die Verkaufsfläche maximal 2.000 qm je Betrieb. Von der Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche wurde für diese Einzelhandelsbetriebe im Sinne einer höheren Flexibilität abgesehen.

Eine maximale Gesamtverkaufsfläche für alle Betriebe zusammen wird aus planungsrechtlichen Gründen nicht festgesetzt. Die insgesamt in dem Geltungsbereich realisierbare Verkaufsfläche wird jedoch durch die maximal zulässige Geschossfläche von 4.000 qm begrenzt, innerhalb der neben den Verkaufsflächen auch Lagerflächen, Büros, Sozialräume, eine eventuelle Werkstatt für Reparaturen etc. unterzubringen sind. Verkaufsflächen im Freien lassen sich aufgrund der begrenzten Grundstücksgröße, der Flächenbedarfe für Stellplätze, Umfahrten, der gemäß BauNVO unversiegelt zu belassenden Flächenanteile etc. allenfalls nur in geringem Maße einrichten, so dass die insgesamt auf dem Grundstück realisierbaren Verkaufsflächen sich gegenüber dem bisher möglichen Umfang nicht wesentlich ändern.

Zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente sind zum Schutz vorhandener Versorgungsbereiche und der Innenstadt nur als untergeordnete Randsortimente von bis zu 10% der jeweiligen Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig. Dieser Anteil von zentrenrelevanten Randsortimenten entspricht dem im Landesraumordnungsplan 2010 (LEP 2010)<sup>4</sup> genannten regelmäßigen Maximalwert für großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten ist aufgrund entsprechender Anforderungen des Marktes und damit betriebswirtschaftlich erforderlich. Zur Sicherung und zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ ist eine Eingrenzung jedoch geboten, zumal eine zunehmende Tendenz zur Erweiterung von Randsortimenten bei

<sup>3</sup> GfK Prisma (Oktober 2007): Einzelhändlerische Perspektiven der Stadt Kaltenkirchen mit Blick auf den „Rahmenplan Innenstadt“, Tabelle 3, S. 58.  
Ebenfalls enthalten in der zu der 6. Änderung des B-Planes Nr. 35 erstellten Fach-Stellungnahme zur Innenstadtverträglichkeit, GfK GeoMarketing GmbH, 03.08.2018

<sup>4</sup> Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010: Kapitel 2.8, Absatz 7, S. 55

Einzelhandelsbetrieben zu beobachten ist.

Neben den zulässigen Einzelhandelsbetrieben sind als weitere Nutzungen Büros, Praxen, Werkstätten, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig, die eine sinnvolle Ergänzung der Einzelhandelsnutzung darstellen, ohne die grundsätzliche Ausrichtung auf den Fahrradfachmarkt und ergänzende Einzelhandelsbetriebe zu beeinträchtigen.

### **Beurteilung der Verträglichkeit**

Die Innenstadtverträglichkeit sowie mögliche sonstige städtebauliche Auswirkungen eines den getroffenen Festsetzungen entsprechenden und konkret geplanten Vorhabens wurden durch eine fachliche Stellungnahme des Büros GfK Geomarketing GmbH geprüft (vgl. Anlage).

Demnach verfügt Kaltenkirchen derzeit über keinen originären Fahrradfachmarkt und eine Ansiedlung wird als eine passende Ergänzung und Abrundung des örtlichen Angebotes beurteilt.

Das Sortiment Fahrräder und / oder Zubehör wird in Kaltenkirchen aktuell als Teilsortiment in vier verschiedenen Einzelhandelsbetrieben angeboten. Über die größte Verkaufsfläche verfügt mit rund 500 qm das Autohaus Fritz Hensel an der Kieler Straße. Weitere Angebote befinden sich mit rund 200 qm im Globus Baumarkt an der Kieler Straße sowie mit geringen Verkaufsflächen von lediglich rund 40 qm und 10 qm im Dodenhof Modemhaus und SB-Warenhaus Famila am Kisdorfer Weg. Alle Betriebe liegen außerhalb der Innenstadt, ein städtebauliches Schutzgebot besteht somit nicht. Zudem handelt es um Betriebe, deren jeweiliges Kerngeschäft in einem anderen Bereich liegt.

Insgesamt zeigt sich, dass keine Betriebe in der Kaltenkirchener Innenstadt betroffen sind und es sich bei Fahrrädern und Zubehör um ein nicht zentrenrelevantes Sortiment handelt. Es ist insofern davon auszugehen, dass durch den neuen Fahrradfachmarkt keine ökonomischen Auswirkungen für den Bestandseinzelhandel in der Innenstadt von Kaltenkirchen induziert werden, so dass städtebauliche Auswirkungen oder eine Gefährdung der vorhandenen Innenstadtversorgungsanlagen in Kaltenkirchen ausgeschlossen werden können.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Beurteilung des Sortiments Fahrräder und Zubehör als nicht zentrenrelevant, ist geplant dieses Sortiment in die oben genannte Sortimentsliste der Stadt Kaltenkirchen als nicht zentrenrelevante Warengruppe aufzunehmen. Hierzu soll ein gesonderter Beschluss gefasst werden.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximale Grundfläche und maximale Geschossfläche von je 4.000 qm und eine maximale Gebäudehöhe von 11 m bestimmt.

Die festgesetzte Geschossfläche von 4.000 qm entspricht dem bisher geltendem Maß. Die Gebäudehöhe von maximal 11 m entspricht dem zulässigen Maß in dem benachbarten Einkaufszentrum nördlich des Kisdorfer Weges.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und umfassen eine Fläche von rund 4.000 qm, was der maximal zulässigen Grundfläche entspricht. Die Baugrenzen verlaufen an drei Seiten entlang des Bestandsgebäudes. Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 35 „Ohland“ wurde die südöstliche Baugrenze zum Schutz der Bäume



etwas weiter von der Grundstücksgrenze abgerückt. Zum Kisdorfer Weg wurde das Bau-  
feld um rund 5 m vergrößert, so dass hier geringe Erweiterungs- bzw. Anbaumöglichkei-  
ten entstehen.

### **4.3 Gestaltung**

Der Standort befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs am südöst-  
lichen Ortseingang der Stadt Kaltenkirchen und hat damit Bedeutung für das Erschei-  
nungsbild der Stadt. Angesichts der Lage in einem gewerblich geprägten Umfeld besteht  
dabei jedoch kein ausgeprägter Regelungsbedarf. Zudem unterliegen Einzelhandelsstand-  
orte sich wandelnden Gestaltungsansprüchen, für die ausreichend Flexibilität bestehen  
soll.

Die gestalterischen Festsetzungen beziehen sich daher lediglich auf Werbeanlagen. Diese  
sollen nur an der Stätte der Leistung, das heißt für die im Sondergebiet ansässigen Nut-  
zungen möglich sein, so dass ortsbildstörende Ansammlungen von Fremdwerbeanlagen  
verhindert werden.

Für die zulässigen Werbeanlagen gilt zudem, dass diese nicht mit himmelwärts gerichte-  
tem, stark leuchtendem, blickendem, farbwechselndem und / oder bewegtem Licht aus-  
geführt werden dürfen, um störende Wirkung auf die Umgebung und das Ortsbild zu ver-  
meiden.

## **5 Verkehr sowie Ver- und Entsorgung**

Der Geltungsbereich ist bereits bebaut und wird über den Kisdorfer Weg erschlossen,  
über den eine gute Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr besteht.

Aus der Bebauungsplanänderung resultieren keine Anpassungserfordernisse der Ver- und  
Entsorgungsinfrastruktur.

Bezüglich des Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass die Zufahrten für die Feuer-  
wehr und Rettungsfahrzeuge den Anforderungen der Landesbauordnung und der Mus-  
ter-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr genügen müssen und im Rahmen der Bau-  
genehmigungsverfahren zu beachten sind. Es kann als sichergestellt angesehen werden,  
dass für den bereits bebauten und in der Vergangenheit für den Einzelhandel genutzten  
Standort für den Grundschutz eine hinreichende Löschwasserversorgung gemäß dem  
DVGW Arbeitsblatt 405 besteht.

## 6 Natur und Landschaft, Artenschutz

### 6.1 Grünordnung

Im Geltungsbereich ist mit Ausnahme der Grasfläche angrenzend an den Kisdorfer Weg sowie der Bäume an der südöstlichen Grundstücksgrenze keine Vegetation vorhanden.

Mit der 6. Änderung sollen die grünordnerischen Festsetzungen neu gefasst werden. Sie sehen entlang der Kisdorfer Straße die Anpflanzung von vier standortgerechten Laubbäumen vor (vgl. textliche Festsetzung 3.1). Mit der Pflanzung von Einzelbäumen bleibt die für Einzelhandelsbetriebe wichtige Einsehbarkeit vom Straßenraum erhalten und wird gleichzeitig im Vergleich zum Bestand eine stärkere Durchgrünung erreicht.

Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze stehen mehrere Eichen in engem Abstand, die ohne nennenswerten Abstand zur Grenze im vorderen Grundstücksbereich im Plangebiet und im rückwärtigen Bereich auf dem Nachbargrundstück stehen. Die asphaltierte Fläche im Geltungsbereich reicht bis nahe an die Baumstämme heran. Um die Bäume als Teil der innerörtlichen Durchgrünung zu erhalten, wird entlang der Grundstücksgrenze auf einer Breite von 3,0 m eine Fläche festgesetzt, auf der die Bäume zu erhalten sind und eine unversiegelte Fläche herzustellen und zu erhalten ist (vgl. textliche Festsetzung 3.2). Da Festsetzungen nicht für Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches getroffen werden können, werden durch das Erhaltungsgebot nur die innerhalb des Geltungsbereiches stehenden Bäume erfasst. Durch die durchgängige Festsetzung zur Entsiegelungen, werden jedoch die Standortbedingungen der Baumreihe insgesamt verbessert.

### 6.2 Artenschutz

Ein Bebauungsplan darf nur Festsetzungen enthalten, die bei ihrer Ausführung entweder nicht gegen Artenschutzrecht verstoßen oder die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG erfüllen. Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 (5) BNatSchG nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Abschätzung einer eventuellen Betroffenheit der relevanten Arten erfolgt anhand der gegebenen naturräumlichen Situation als potenzieller Lebensraum.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des vorhandenen Siedlungskörpers von Kaltenkirchen, direkt angrenzend an intensiv genutzte bzw. stark frequentierte Bereiche und stellt sich als weitgehend vegetationsfreie, bebaute und in weiten Teilen asphaltierte Fläche dar. Die einzigen unversiegelten und mit Vegetation bestandenen Flächen stellen die regelmäßig gemähte Rasenfläche im vorderen Grundstücksbereich sowie die Gehölzreihe mit mehreren Eichen entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze dar.

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes sind damit keine oder allenfalls verbreiteten Biotop- und Habitattypen vorhanden. Zudem besteht aufgrund der Lage und Nutzung ein hohes Maß an Störungen, so dass davon auszugehen ist, dass

- ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen ist, da der überwiegende Teil der entsprechenden Arten selten und auf naturnahe, vergleichsweise anspruchsvolle Standorte angewiesen ist,

- der Geltungsbereich für alle Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Habitate bzw. keinen geeigneten Lebensraum bietet und/oder diese naturräumlich nicht zu erwarten sind,
- von den europäischen Vogelarten (Alle europäischen Vogelarten sind, soweit nicht streng geschützt, besonders geschützt.) allenfalls ein Vorkommen von ungefährdeten, störungsunempfindlichen und zumeist unspezialisierten Vogelarten der Siedlungsgebiete zu erwarten ist.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ohland“ werden keine Festsetzungen getroffen, die gegen Artenschutzrecht verstoßen. Die vorhandenen Bäume als potenzieller Lebensraum für europäische Vogelarten werden nicht überplant und werden zum Erhalt festgesetzt, so dass Verstöße gegen das Verbot des Beschädigens oder Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) oder gegen das Tötungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) ausgeschlossen sind. Ebenso sind Verstöße gegen das Störungsverbot (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) ausgeschlossen, da keine Erhöhung des Störungspotenzials erfolgt und zudem aufgrund der bestehenden Störungen nur ein Vorkommen störungsunempfindlicher Vogelarten zu erwarten ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ein unmittelbar geltendes Recht darstellen, das auch unabhängig von dem jeweiligen Bebauungsplan vom jeweiligen Eingriffsverursacher zu beachten ist.

## 7 Sonstige Hinweise

### Denkmalschutz

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden von Kulturdenkmalen die Melde- und Sicherungspflichten des § 15 DSchG gelten.<sup>5</sup> Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### Wasserhaltungsmaßnahmen

Für erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung von Baugruben ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass verhältnismäßige technische Maßnahmen zur Begrenzung des Wasserzustroms einzuplanen sind, um die Umweltauswirkungen durch die Wasserhaltungsmaßnahme auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.

<sup>5</sup> § 15, Abs. 1 DSchG Schleswig-Holstein (i.d.F. vom 30.12.2014):

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

### Geplantes Wasserschutzgebiet

Nach dem aktuellen Planungsstand des Landesamtes befindet sich der Geltungsbereich überwiegend im geplanten Wasserschutzgebiet Kaltenkirchen. Sich daraus gegebenenfalls ergebende Vorgaben sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

## 8 Flächenangaben

	Fläche in ha
Sondergebiet	0,7
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>0,7</b>

## 9 Bodenordnung und Kosten

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht erforderlich.

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 29.01.2019 gebilligt.

Kaltenkirchen, den .....

.....

(Hanno Krause)  
Bürgermeister