

# BEGRÜNDUNG

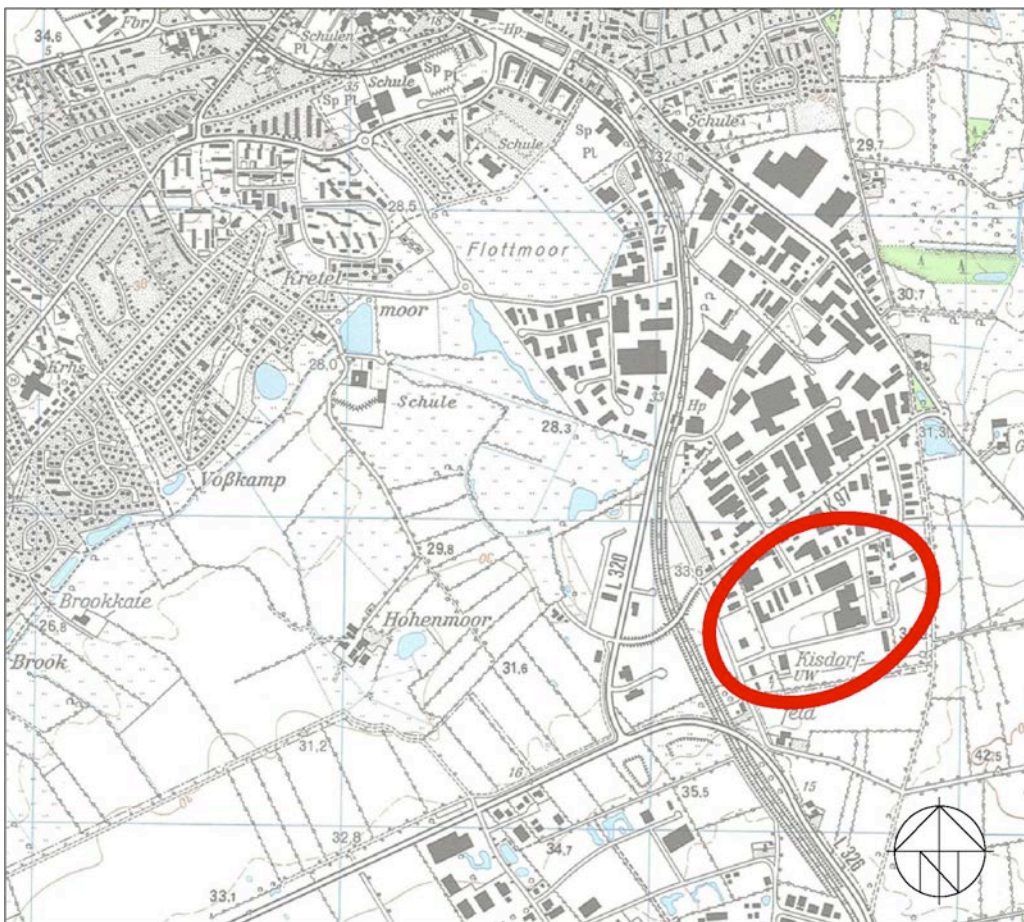
---

## Bebauungsplan Nr. 58 “Überm Heerweg Süd“ 2. Änderung

der Stadt Kaltenkirchen

für den Bereich:

südlich der Carl-Zeiss-Straße, westlich des Ochsenweges  
und östlich der Werner-von-Siemens-Straße



**Endgültige Planfassung**  
**17.12.2013**  
(Stadtvertretung)

**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 .....	3
<b>2 Anlass und Ziele.....</b>	<b>3</b>
<b>3 Städtebauliche Begründung .....</b>	<b>4</b>
3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	4
3.2 Lage und Bestand .....	5
3.3 Art der baulichen Nutzung .....	5
3.4 Sonstige Hinweise .....	7
<b>4 Umweltbericht .....</b>	<b>8</b>
4.1 Einleitung .....	8
4.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung .....	8
4.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen .....	8
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 bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung .....	12
4.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	12
4.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	12
4.3 Zusätzliche Angaben .....	12
4.3.1 Verwendete technische Verfahren der Umweltprüfung .....	12
4.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	12
4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	12
<b>5 Kosten .....</b>	<b>13</b>

# 1 Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 29.01.2013 beschlossen, die 2. Änderung des am 01.11.1999 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 58 „Überm Heerweg Süd“ aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Bezüglich der **BauNVO** wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 23 d BauNVO der aktuellen Fassung, für die vorliegende Bebauungsplanänderung die BauNVO in der bis zum 20.09.2013 geltenden Fassung anzuwenden ist.<sup>1</sup>

Für den Plangeltungsbereich der 2. Änderung gelten derzeit der Bebauungsplanes Nr. 58 „Überm Heerweg Süd“ sowie dessen 1. Änderung (Änderung im Teil B Text).

### **Hinweise zum Verfahren**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Überm Heerweg Süd“ beinhaltet ausschließlich textliche Festsetzungen im Teil B Text. Der Geltungsbereich hierfür entspricht dem des Ursprungsbebauungsplanes und dessen 1. Änderung.

In der 2. Änderung werden Festsetzungen zum Einzelhandel getroffen. Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes und dessen 1. Änderung gelten unverändert fort.

Als Plangrundlage für den Geltungsbereich des Teil B Text der 2. Änderung dient die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), verkleinert auf den Maßstab 1:2.500.

### **Hinweise zur Begründung**

Da mit der 2. Änderungen lediglich Änderungen bzgl. der Art der Nutzungen, genauer des Einzelhandels, erfolgen, und die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes und der 1. Änderungen unverändert fort gelten, bezieht sich die Begründung nur auf die vorgenommenen Änderungen. Im Übrigen wird auf die Begründungen des Ursprungsplanes und dessen 1. Änderung verwiesen.

## 1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

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

---

<sup>1</sup> § 25d BauNVO (i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548): „Ist der Entwurf eines Bauleitplans vor dem 20. September 2013 nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum 20. September 2013 geltenden Fassung anzuwenden. Das Recht der Gemeinde, das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplans erneut einzuleiten, bleibt unberührt.“ Da die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 58 in der Zeit vom 13.08.2013 bis 13.09.2013 erfolgt ist, ist die bis zum 20.09.2013 geltende Fassung anzuwenden.

### 1.3 Plangeltungsbereich

Das Planänderungsgebiet liegt im Südosten des Stadtgebietes, angrenzend an die Nachbargemeinde Kisdorf. Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung wird durch eine entsprechende Signatur in der Karte gekennzeichnet und hat eine Fläche von rund 20,5 ha.

## 2 Anlass und Ziele

Die Stadt Kaltenkirchen verfolgt das Ziel, die bestehenden Versorgungsbereiche zu schützen, und insbesondere die Innenstadt als zentrales Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum zu fördern. Hierzu wurden in der Vergangenheit bereits ein Einzelhandelsgutachten im Rahmen eines innenstadtnahen Bebauungsplanes<sup>2</sup> und ein Einzelhandelsgutachten im Zuge der Fortschreibung des Rahmenplans für die Innenstadt<sup>3</sup> erstellt sowie die geplante Ansiedlung eines Baumarktes insbesondere im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel gutachterlich beurteilt.<sup>4</sup>

Übergeordnetes Ziel für die Innenstadt ist, dass hier insbesondere der erlebnisreiche Stadt-/Einkaufsbummel und auch die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln im Vordergrund stehen soll. Zusätzlich zum Innenstadtbereich sind Nahversorgungsangebote an wohnortnahen Standorten sinnvoll.

Gleichzeitig sollen sonstige aus Einzelhandelssicht interessante Standorte in Randlage mit dem Hauptaugenmerk auf die Versorgung mit nicht-innenstadt- und nicht - nahversorgungsrelevanten Sortimenten gefördert werden. Aktuelle Anfragen zum Verkauf von Einzelhandelswaren verdeutlichen ein entsprechendes Interesse an diesem Stadtgebiet, welches die Stadt zum Anlass für eine planungsrechtliche Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 58 nimmt. Gemäß dem derzeit geltenden B-Plan Nr. 58 einschließlich dessen 1. Änderung sind in dem Plangebiet Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Dieser vollständige Ausschluss aller Einzelhandelsbetriebe innerhalb eines Gewerbegebietes wird als nicht mehr zeitgemäß angesehen. Durch die inzwischen vorliegenden genaueren Kenntnisse über die Relevanz von bestimmten Sortimenten auf die Zentrenstruktur durch die o.g. Gutachten ist eine gezieltere bauleitplanerische Steuerung möglich.

Vor dem dargelegten Hintergrund sind **Ziele** der Bebauungsplanänderung,

- die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit schädlichen Auswirkungen auf die zentralen und sonstigen Versorgungsstrukturen, insbesondere in der Kaltenkirchener Innenstadt, zu verhindern,

---

<sup>2</sup> GfK Prisma (Oktober 2005): Innenstadtverträglichkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen im Bereich der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hogfeld“ in Kaltenkirchen.

<sup>3</sup> GfK Prisma (Oktober 2007): Einzelhändlerische Perspektiven der Stadt Kaltenkirchen mit Blick auf den „Rahmenplan Innenstadt“.

<sup>4</sup> GfK GeoMarketing (Juni 2012): Bebauungsplan Nr. 75 „Camp“; Verträglichkeit der geplanten zentrenrelevanten Randsortimente eines prospektiven Baumarktes Kieler Straße, Kaltenkirchen.

- im Sinne der Wirtschaftsförderung die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Warenangebot ohne Auswirkung auf die zentralen Bereiche zu schaffen, jedoch keine großflächigen Einzelhandelseinrichtungen,
- den in den Gewerbegebieten ansässigen Handwerks- und Produktionsbetrieben auch für zentrenrelevante Warenangebote untergeordnete, mit dem Kernbetrieb im Zusammenhang stehende Verkaufsstellen zu ermöglichen.

### 3 Städtebauliche Begründung

#### 3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

##### **Regionalplan für den Planungsraum I, Fortschreibung 1998**

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, 5.1 (7)).

Die Stadt Kaltenkirchen befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Als Mittelzentrum bildet die Stadt Kaltenkirchen den äußeren Achsenswerpunkt.

Gemäß Regionalplan sollen die zentralörtlichen Funktionen der Stadt Kaltenkirchen gestärkt werden durch den weiteren Ausbau des Stadtkernes und hier insbesondere des Bahnhofsumfeldes. (Fortschreibung 1998 des Regionalplans für den Planungsraum I, 5.6.2).

Mit den Festsetzungen zum Einzelhandel im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 58, die hier nur nicht-zentrenrelevante Sortimente zulassen<sup>5</sup>, sollen die zentralörtliche Versorgungsfunktion der Innenstadt geschützt werden und in den Gewerbegebieten die Versorgungsangebote mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht werden. Damit sollen die zentralörtlichen Funktionen Kaltenkirchens gestärkt werden. Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 entsprechen somit den Zielen des Regionalplanes.

---

<sup>5</sup> Lediglich bei Handwerks- und Produktionsbetrieben sind unter bestimmten Bedingungen ausnahmsweise und in untergeordnetem Rahmen auch zentrenrelevante Sortimente möglich. Vgl. hierzu die näheren Ausführungen in Kapitel 3.3.

### Landesentwicklungsplan 2010

Der Landesentwicklungsplan formuliert das Ziel, dass „[z]ur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten [...] 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.“<sup>6</sup>

Diesem Ziel wird mit den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 entsprochen.

### 3.2 Lage und Bestand

Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes im Südosten des Stadtgebietes. Es umfasst die Gewerbeflächen östlich der Werner-von-Siemens-Straße und südlich der Carl-Zeiss-Straße. Südlich grenzt die Gemeinde Henstedt-Ulzburg und östlich die Gemeinde Kisdorf an.

Der Plangeltungsbereich ist als Gewerbegebiet erschlossen und im nördlichen Bereich im Wesentlichen bebaut. Südlich der Hans-Stockmar-Straße stehen noch größere Areale für Neuansiedlungen zur Verfügung. Einige der vorhandenen Betriebe sind bereits heute innerhalb ihres Tätigkeitsspektrums u.a. auch einzelhändlerisch aktiv.

### 3.3 Art der baulichen Nutzung

Die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art werden hinsichtlich der Zulässigkeit des **Einzelhandels** eingeschränkt. Die im Kapitel 2 dargelegte Zielsetzung ist ein besonderer städtebaulicher Grund und rechtfertigt die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben einzuschränken und damit die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO.

Gemäß textlicher Festsetzung wird festgesetzt, dass nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sind. Dies erfolgt in Form sogenannter Positivfestsetzungen zu den gewünschten und innenstadtverträglichen Sortimenten und basiert auf einer durch das Büro GfK Prisma für Kaltenkirchen erarbeiteten Liste nicht-zentrenrelevanter Warengruppen.<sup>7</sup> Nahversorgungsrelevante Warengruppen sind in dieser Liste nicht enthalten.

Durch die in der textlichen Festsetzung aufgeführten Sortimentsgruppen werden Anlage-typen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO als Unterarten des Einzelhandels erfasst, die den marktüblichen Gegebenheiten entsprechen.<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Kap. 2.8 Absatz 11, S. 55.

<sup>7</sup> GfK Prisma (Oktober 2007): Einzelhändlerische Perspektiven der Stadt Kaltenkirchen mit Blick auf den „Rahmenplan Innenstadt“, Tabelle 3, S. 58.

<sup>8</sup> Fickert / Fieseler (Kommentar zur Baunutzungsverordnung 11. Aufl., 2008, Rn-Nr. 128.1) verweisen auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 27.07.1998 B. v. 27.07.1998- 4 N 31.98- ZfBR 1998, 317=UPR 1998, 459=BauR1998,1197) wonach Festsetzungen, die die Zulässigkeit von Einzelhandelbetrieben über bestimmte Branchen regelt, den Anforderungen des § 1 Abs. 9 BauNVO entsprechen, wenn die Differenzierung den marktüblichen Gegebenheiten entspricht.

Der Bebauungsplan setzt eine Positivliste fest, da diese gegenüber einer Negativliste eine höhere Rechtseindeutigkeit aufweist.

Bei Ansiedlungsinteresse eines Einzelhandelsbetriebes, der keiner der in der Festsetzung aufgeführten Sortimentgruppen zuzuordnen ist, besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Zulassung über eine Befreiung, 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.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind in Gewerbegebieten nicht zulässig. Wesentliche Auswirkungen sind in der Regel ab einer Geschossfläche von 1.200 qm (entspricht etwa 700-800 qm Verkaufsfläche) zu erwarten, so dass bei Überschreitung dieser Größe die Festsetzung eines Sondergebietes oder ein Einzelnachweis für die Verträglichkeit erforderlich wird.

Neben den in der Festsetzung Nr. 1 aufgeführten Sortimenten sind gemäß Festsetzung Nr. 2 in den Einzelhandelsbetrieben jeweils zentrenrelevante **Randsortimente** bis zu einer Größenordnung von 10% der Verkaufsfläche zulässig. Dieser Anteil von zentrenrelevanten Randsortimenten entspricht dem im Landesraumordnungsplan 2010 (LEP 2010)<sup>9</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 Einzelhandelsbetrieben zu beobachten ist.

Um den in den Gewerbegebieten ansässigen **Handwerks- und Produktionsbetrieben** einen Werksverkauf zu ermöglichen, der als ein Weg der Direktvermarktung oft ein wichtiger betriebswirtschaftlicher Baustein zur Existenzsicherung von Betrieben ist, sollen diese ausnahmsweise auch Einzelhandelsbetriebe für andere als die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 zulässigen Sortimente einrichten können. Dabei soll sichergestellt sein, dass die Versorgungsstrukturen in den zentralen Bereichen durch diese Einzelhandelsnutzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Zulässigkeit ist daher an die Voraussetzung gebunden, dass die Einzelhandelsnutzung in engem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Produktionsbetrieb steht. Die Verkaufsstätte darf nur dem Verkauf selbst

---

Fickert / Fieseler (2008, 11. Aufl., Rn 128.3) weisen zudem bzgl. der Definition von Unterarten auf ein Urteil des OVG RhPf (U.v. 24.08.2000-1C 1457/99 - BauR2 001, 907) hin, nach dem „die Begriffe des innenstadtrelevanten oder des nicht innenstadtrelevanten Sortiments eine solche Verfestigung in der ökonomischen Realität des Einzelhandels und in der bauplanungsrechtlichen Praxis erfahren (haben), dass sie als typusbildend i. S.v. § 1 Abs. 9 BauNVO für Einzelhandelsbetriebe eingesetzt werden können.“

<sup>9</sup> Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010: Kapitel 2.8, Absatz 7, S. 55.

produzierter oder bearbeiteter Waren dienen und muss dem Handwerks- oder Produktionsbetrieb untergeordnet sein. D.h. die Einzelhandelsnutzung soll 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.

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass Betrieben ein begrenzter Verkauf an Endkunden unabhängig von dieser Festsetzung möglich ist, sofern es sich hierbei nur um eine deutlich untergeordnete Nebenleistung des jeweiligen Betriebes handelt, die in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht und diese lediglich abrundet und nicht als Einzelhandelsbetrieb, sondern bauplanungsrechtlich als unselbständige Verkaufsstätte zu werten ist. Die Zulässigkeit des Gesamtbetriebes richtet sich in diesen Fällen ausschließlich nach den für die Hauptnutzung maßgeblichen Regelungen.<sup>10</sup>

### **Bestehender Einzelhandel im Planänderungsbereich**

Im Geltungsbereich der 2. Änderung ist derzeit bei 7 Betrieben von einzelhändlerischen Aktivitäten auszugehen. Insgesamt findet der Einzelhandel meist als Nebentätigkeit statt, schließt aber z.B. auch den klassischen Fabrikverkauf (Süßwarenproduktion) mit ein.<sup>11</sup>

Gemäß dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 58 einschließlich dessen 1. Änderung sind Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet unzulässig. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 sollen zukünftig bestimmte Einzelhandelsbetriebe allgemein oder als Ausnahme zulässig sein. Bezüglich der im Plangebiet bereits vorhandenen einzelhändlerischen Tätigkeiten einiger Betriebe erfolgen somit keine über den derzeitigen Stand hinausgehenden planungsrechtlichen Einschränkungen, vielmehr werden neue Nutzungsoptionen ermöglicht.

Sofern die bereits vorhandenen einzelhändlerischen Tätigkeiten nicht zu den gemäß 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 zulässigen Einzelhandelsbetrieben zählen, haben sie auf Grundlage ihrer derzeitigen Zulässigkeit wie bisher auch weiterhin Bestandschutz. Sofern sie eine untergeordnete Nebennutzung darstellen, deren Art und Umfang nicht geeignet ist, den Charakter eines Einzelhandelsbetriebes zu erfüllen, sind sie unabhängig von den Festsetzungen auch weiterhin zulässig.

### **3.4 Sonstige Hinweise**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in dem geplanten Wasserschutzgebiet Kaltenkirchen liegt. Die Versickerung von Oberflächenwasser bedarf daher einer Genehmigung durch die Unteren Wasserschutzbehörde (Kreis Segeberg).

---

<sup>10</sup> vgl. Ulrich Kuschnerus (1. Aufl. 2007): Der standortgerechte Einzelhandel, S.19-26.

<sup>11</sup> vgl. Stellungnahme GfK Geomarketing GmbH vom 13.02.2013, ermittelt durch Auswertung von durch die Stadt Kaltenkirchen zur Verfügung gestellte Gewerbeanmeldungen, Auszügen aus Bauakten und Internet-Recherchen. Die Anzahl der einzelhändlerisch aktiven Betriebe ist in der Begründung etwas niedriger als in der GfK-Stellungnahme, da in dieser versehentlich Betriebe in Geltungsbereichen angrenzender B-Pläne einbezogen wurden.



## 4 Umweltbericht

### 4.1 Einleitung

Die Aufgabe des Umweltberichtes liegt darin, die Umweltbelange in den Planungsprozess einzustellen und die Ergebnisse der Umweltprüfung zu dokumentieren. Die Inhalte des vorliegenden Umweltberichtes sind entsprechend den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB zusammengestellt worden.

In der Umweltprüfung werden die möglichen Auswirkungen des Planungsvorhabens (hier Bebauungsänderung: Zulassung von bestimmten Einzelhandelsbetrieben) auf die Umwelt untersucht und deren Erheblichkeit verbal-argumentativ hergeleitet. Dabei werden die Auswirkungen des neuen Planrechts gegenüber dem zurzeit geltenden betrachtet. Grundlegende Informationen zur Umwelt und zu den Umweltauswirkungen der Gesamtplanung für das Gewerbegebiet wurden bereits in dem zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 58 aufgestellten Grünordnungsplan ermittelt und im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes berücksichtigt.

#### 4.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Gemäß dem derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 58 einschließlich dessen 1. Änderung sind in dem Plangebiet Gewerbegebiete festgesetzt, in denen Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Überm Heerweg Süd“ sollen in den Gewerbegebieten zukünftig die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Warenangebot geschaffen werden. Zudem sollen den in den Gewerbegebieten ansässigen Handwerks- und Produktionsbetrieben auch für zentrenrelevante Warenangebote untergeordnete, mit dem Kernbetrieb im Zusammenhang stehende Verkaufsstellen ermöglicht werden.

Das Planänderungsgebiet liegt im Südosten des Stadtgebietes und hat eine Fläche von rund 20,5 ha.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden, da lediglich die Art der zulässigen Nutzung geändert wird.

#### 4.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

##### Fachgesetze und Schutzobjekte

Die Bebauungsplanänderung wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt gemäß § 44 BNatSchG. Neben den Zielaussagen des BauGB selbst sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen i.d.R., jedoch abhängig von der konkreten Planungssituation, weitere Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) und Landeswaldgesetzes (LWaldG) zu berücksichtigen.

Im Plangebiet sind mehrere Knicks vorhanden, die gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 21

LNatSchG geschützte Biotope darstellen. Als weiteres Schutzobjekt nennt der Grünordnungsplan (GOP) des Ursprungsplanes Nr. 58 ein Kleingewässer; flächenhafte Schutzobjekte existieren nicht.

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 nur Änderungen bzgl. der Art der Nutzung auf den bereits festgesetzten Gewerbegebietsflächen erfolgen, sind keine der in den Fachgesetzen festgelegten Ziele betroffen. Die im Bebauungsplanes Nr. 58 getroffenen Festsetzungen zum Erhalt von Knicks und des Gewässers sowie Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe gelten unverändert fort.

### **Fachplanungen**

Gemäß **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I vom September 1998 liegt der Änderungsbereich innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung sowie im Bereich eines geplanten Wasserschutzgebietes.

Gemäß **Regionalplan** für den Planungsraum I von 1998 liegt das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes von Kaltenkirchen. Die Flächen befinden sich innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Kaltenkirchen selbst ist als zentraler Ort (Mittelzentrum) dargestellt. Südlich des Plangebietes grenzt eine Grünzäsur an.

Im **Landschaftsplan** (2004) wird das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt, die von zu erhaltenen Baumreihen und Knicks durchzogen bzw. nach Osten abgegrenzt wird. Im Süden erfolgt die Darstellung einer kleinen Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie einer landwirtschaftlichen Nutzfläche mit überlagernder Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Im **Flächennutzungsplan** (1999) der Stadt Kaltenkirchen ist das Plangebiet ebenfalls überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Süden ist eine Grünfläche mit überlagernder Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, die sich entlang von Knickstrukturen in die gewerblichen Bereiche hineinzieht. Durch die Grünfläche verläuft eine Stromleitung und im Südosten ist eine Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt.

Die Darstellungen des Landschaftsplanes und Flächennutzungsplanes spiegeln sich in den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 58 wider, die auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert fortbestehen.

## **4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

#### **Naturräumliche Gliederung, Potenzielle natürliche Vegetation**

Gemäß GOP zum B-Plan Nr. 58 liegt das Plangebiet im Naturraum „Barmstedter-Kisdorfer Geest“, einem Grund- und Endmoränengebiet. Eine Stauchmoränenstaffel (Kisdorfer Wohld) verläuft hier in nord-südlicher Richtung, westlich schließt sich der „Kaltenkriechener Sander“ an. Potentiell würde hier der Trockene Eichen-Buchwald stocken.

### **Schutzgut Boden und Grundwasser**

Gemäß GOP zum B-Plan Nr. 58 treten im Plangebiet folgende Bodentypen auf: Gley-Podsol, Pseudogley-Podsol, podsolierter Gley, Gley. Die Grundwasser-Flurabstände liegen je nach Bodentyp bei 0 bis 100 cm im Winter und bei 50 bis 200 cm im Sommer. Durch zwischenzeitlich zum Großteil erfolgte Bebauung ist von anthropogenen Überformungen der Böden und Veränderungen der Grundwasserstände auszugehen. Ein Großteil des Plangebietes ist bereits versiegelt oder lässt diese bauplanungsrechtlich auf Grundlage des B-Planes Nr. 58 zu.

Die Fläche liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Kaltenkirchen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 erfolgen **keine nachteiligen Auswirkungen** auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser, da keine Veränderungen hinsichtlich der zulässigen Versiegelung oder der Entwässerung erfolgen.

### **Schutzgut Oberflächengewässer**

Im Nordosten des Plangebiets liegt ein Kleingewässer, das innerhalb einer gemäß B-Plan Nr. 58 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft liegt, die im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 nicht verändert wird. Auch Veränderungen bzgl. des anfallenden Oberflächenwassers erfolgen nicht, da der zulässige Versiegelungsgrad unverändert bleibt.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 erfolgen somit **keine nachteiligen Auswirkungen** auf das Schutzgut Oberflächenwasser.

### **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 zu einem Großteil bereits versiegelt oder lassen diese bauplanungsrechtlich zu und sind damit durch ein städtisches Lokalklima geprägt. Die Grünfläche im Süden sowie die unterschiedlichen Grünstrukturen im übrigen Plangebiet tragen zur Frischluftversorgung und Verbesserung des Kleinklimas bei.

Vorbelastungen bestehen aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 **sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen** auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten, da die relevanten Einflussfaktoren unverändert bleiben.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)**

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch die bereits bebauten sowie einige noch brach liegende Gewerbegrundstücke mit typischerweise geringem Bestand an Gehölzen geprägt, die somit nur geringe Bedeutung als potentielle Lebensräume für Tiere und Pflanzen haben. Die südlichen Grünflächen sowie die Knicks begleitenden Grünstreifen wurden überwiegend als extensives Grünland und Brachflächen mit periodisch durchzuführender Mahd festgesetzt und weisen dementsprechend ebenfalls kaum Gehölzstrukturen auf. Als bedeutsame Biotopstrukturen sind im Plangebiet einige Knicks vorhanden, die dem

Schutz der Naturschutzgesetze (BNatSchG § 30 i. V. m. LNatSchG § 21) unterliegen. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 erfolgen **keine nachteiligen Auswirkungen** auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Bezüglich der vorhandenen potenziellen Lebensräume für Tiere und Pflanzen erfolgen durch die veränderten Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen keine Veränderungen.

### **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 Abs. 5 BNatSchG nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant.

Da sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 lediglich auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen innerhalb der bereits festgesetzten Gewerbegebiete bezieht, sind keine (potenziellen) Lebensräume von Tieren und Pflanzen betroffen.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 verstoßen nicht gegen das Artenschutzrecht.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Kaltenkirchen. Das ursprüngliche Landschaftsbild wurde bereits durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 58 verändert. Die in dem Ursprungsplan vorgesehenen Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild (u.a. Erhalt vorhandener Knicks am östlichen und südlichen Plangebietsrand) bleiben im Zuge 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 bestehen.

Insofern erfolgen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 **keine nachteiligen Auswirkungen** auf das Schutzgut Landschaft.

### **Schutzgut Mensch**

Bezüglich des Schutzgutes Mensch ist festzustellen, dass das Plangebiet keine Erholungsfunktion hat.

Im Hinblick auf die Immissionsbelastung wird davon ausgegangen, dass durch die veränderten Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen nicht mit wesentlichen Veränderungen der zu erwartenden Verkehrsmengen zu rechnen ist. Ein näherer Untersuchungsbedarf besteht daher nicht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 hat somit im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch** keine erheblichen Auswirkungen.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangeltungsbereich sind keine relevanten Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

### **Wechselwirkungen und -beziehungen**

Mit dem Begriff der Wechselwirkungen werden Wirkungszusammenhänge zwischen den Schutzgütern beschrieben. Da die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hat, sind auch für die Wechselwirkungen keine Veränderungen zu erwarten.

#### **4.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Da die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hat, ergeben für die Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung keine Unterschiede.

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

Durch Bebauungsplanänderung erfolgen keine nachteiligen Umweltauswirkungen oder Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG. Somit erfolgen weder Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung von Eingriffen, noch Festsetzungen für deren Ausgleich.

#### **4.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung für ein bereits bestehendes Gewerbegebiet handelt, bestehen hinsichtlich des grundsätzlichen Standortes keine Alternativen.

Alternativen hinsichtlich des Inhaltes der Bebauungsplanänderung bestehen nicht, da sich das Planungsziel, nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und sog. „Fabrikverkäufe“ zu ermöglichen, sonst nicht erreichen ließe.

### **4.3 Zusätzliche Angaben**

#### **4.3.1 Verwendete technische Verfahren der Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung ist auf Grundlage bereits bestehender Planungen erfolgt. Näher Untersuchungen waren nicht erforderlich.

#### **4.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen bei ihrer Durchführung keine erheblichen Auswirkungen, so dass keine Maßnahmen für deren Überwachung erfolgen.

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

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 verfolgt die Stadt Kaltenkirchen das Ziel innerhalb des Gewerbegebietes nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe in Form sog. „Fabrikverkäufe“ zuzulassen.

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt ausschließlich eine Änderung der Art der baulichen Nutzung, während die übrigen Festsetzungen unverändert bestehen bleiben. Auswirkungen auf die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB benannten Belange des Umweltschutzes und die Schutzgüter sind somit nicht ersichtlich. Dies gilt auch für das

Schutzgut Mensch, da keine wesentlichen Veränderungen des Verkehrsaufkommens und damit auch keine wesentliche Veränderung der Immissionsbelastungen erwartet wird.

## **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)