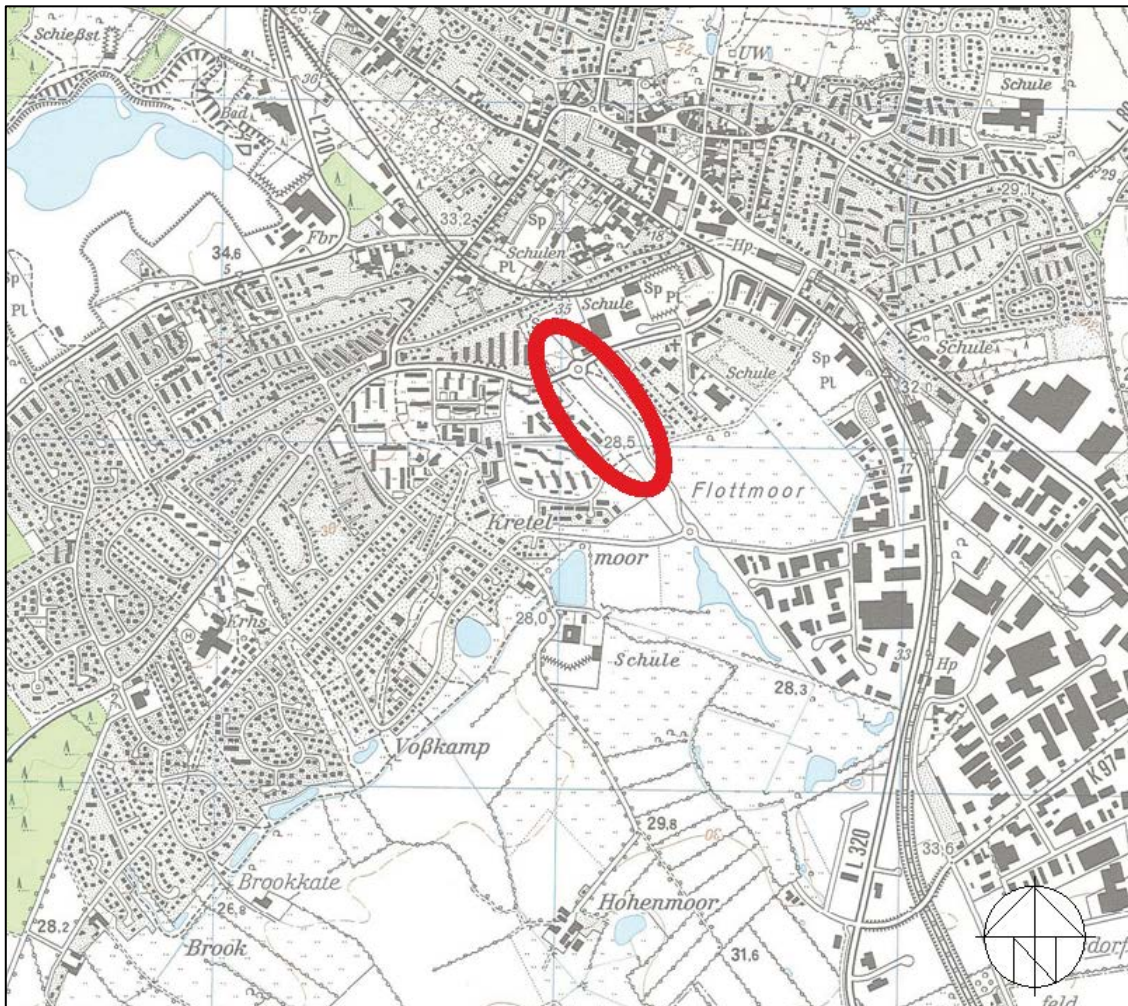


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 60 „Südlich des Flottkamps“ 4. Änderung der Stadt Kaltenkirchen

für den Bereich
westlich der Süderstraße und südlich des Flottkamps



Endgültige Planfassung

20.08.2013

(Stadtvertretung)

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum • Schwormstede GbR
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
1.2 Hinweise zum Verfahren	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	3
1.4 Plangeltungsbereich	3
2 Anlass und Ziele	3
3 Lage und Bestand	4
4 Übergeordnete Planungsgrundlagen	4
5 Städtebauliche Festsetzungen	6
5.1 Städtebauliches Konzept.....	6
5.2 Art der baulichen Nutzung.....	7
5.3 Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.4 Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen	8
5.5 Gestaltung	9
6 Immissionsschutz	9
7 Verkehr	13
8 Grünordnung und Artenschutz	13
8.1 Grünordnung	13
8.2 Artenschutz	14
9 Denkmalschutz	15
10 Ver- und Entsorgung	15
11 Flächenangaben	16
12 Kosten	16

Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung, Lairm Consult GmbH, 16. April 2013

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 19.02.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 60 „Südlich des Flottkamps“, 4. Änderung gefasst.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage ergänzt durch weitere topographische Einmessungen des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Patzelt, Norderstedt, im Maßstab 1:1.000.

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Südlich des Flottkamps“ gilt bisher der Ursprungsbebauungsplan Nr. 60 „Südlich des Flottkamps“. Für den überlagerten Bereich gelten nach dem Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Südlich des Flottkamps“ deren Festsetzungen.

1.2 Hinweise zum Verfahren

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 Plangeltungsbereich liegt im Innenbereich. Mit dem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

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

Aufgrund der Zuordnung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Südlich des Flottkamps“ 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 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

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

Zu der Bebauungsplanänderung wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Lairm Consult GmbH, Hammoor erstellt.

1.4 Plangeltungsbereich

Das Planänderungsgebiet liegt südwestlich der Innenstadt südlich der Straße Flottkamp und westlich der Süderstraße. Der Plangeltungsbereich der 4. Änderung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von rund 2,1 ha.

2 Anlass und Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 60 „Südlich des Flottkamps“ ist am 23.11.2000 in Kraft getreten und weist den Bereich westlich der Süderstraße und südlich des Flottkamps als allgemeines Wohngebiet aus. Zulässig sind bisher Gebäude mit maximal acht Wohneinheiten und maximal zwei Vollgeschossen innerhalb von kleinteilig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Seitens eines Investors besteht für diesen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 „Südlich des Flottkamps“ das konkrete Interesse für eine Bebauung mit einer höheren Verdichtung. Dies hat die Stadt Kaltenkirchen zum Anlass genommen, in diesem Bereich im Sinne einer Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine stärkere Verdichtung zu schaffen. Mit seiner gut erreichbaren Lage, der Nähe zur Innenstadt und wichtigen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Schulen im Bereich Flottkamp und Marschweg, AKN-Haltestelle Kaltenkirchen) ist das Gebiet hierfür gut geeignet. Eine höhere Verdichtung entspricht dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer Nachverdichtung in bereits erschlossenen Stadtbereichen.

Wesentliche Ziele der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Südlich des Flottkamps“ sind:

- Optimierung der Ausnutzbarkeit des Bereiches im Interesse der innerstädtischen Nachverdichtung unter Beibehaltung des Ziels ein Wohngebiet zu entwickeln.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Integration eines Wohn- und Geschäftshaus mit kleinen Läden, Gastronomie, Praxen, Büros und Wohnungen etc., jedoch Verhinderung gebietsstörender gewerblicher Nutzungen.
- Ausreichende planrechtliche Flexibilität für die spätere Konkretisierung des Bebauungskonzeptes.
- Einbindung in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen.
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Prüfung der zu erwartenden Lärmbelastungen und ggf. Festsetzung geeigneter Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen.

3 Lage und Bestand

Das Planänderungsgebiet nimmt innerhalb der Stadt Kaltenkirchen eine vergleichsweise zentrale Lage ein. Es liegt weniger als 1 km (Luftlinie) südwestlich der Innenstadt, südlich der Straße Flottkamp und westlich der Süderstraße, über die das Gebiet auch erschlossen wird. Die Entfernung zur AKN- Haltestelle beträgt weniger als 700 m (Luftlinie). Das Plangebiet selbst liegt brach. Höhere buschartige Vegetation und kleinere Bäume finden sich lediglich am westlichen Rand im Übergang zu den benachbarten bebauten Gebieten. Die angrenzenden Straßen Flottkamp und Süderstraße sind ausgebaut und verfügen an der an das Plangebiet angrenzenden Straßenseite über einen Geh- und einen Radweg (Flottkamp) bzw. kombinierten Geh- und Radweg (Süderstraße).

Direkt nördlich und nordöstlich des Plangebietes liegen an der Straße Flottkamp das Gymnasium und die Regionalschule (Dietrich-Bonhoeffer-Schule) Kaltenkirchens. Östlich des Plangebietes erstreckt sich entlang der Süderstraße eine öffentliche Grünfläche, an die östlich eine durch Einfamilienhäuser dominierte Wohnbebauung (Straße Hofweg) angrenzt. Direkt südlich des Plangebietes wird derzeit ein in einem schmalen Grünzug verlaufender Rad- und Fußweg realisiert. Dieser ist Teil einer durchgängigen Rad- und Fußwegverbindung, die Richtung Osten bis zur Hamburger Straße (L320) führt und im Westen an das Wohngebiet Flottmooring anbindet. Südlich des Weges liegt eine Brachfläche. Westlich und nordwestlich des Plangebietes liegen Wohngebiete mit verdichteter Bauweise in Form von Kettenhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern (überwiegend vier-geschossig, einzelne Hochhäuser).

4 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (1. Änderung) stellt für den Planänderungsbereich Wohnbauflächen sowie für den westlichen Rand des Plangebietes eine Grünfläche dar.



Abbildung 1: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes inkl. 1. Änderung

In dem Bebauungsplan Nr. 60 „Südlich des Flottkamps“, 4. Änderung wird dies mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sowie der Festsetzung einer privaten Grünfläche konkretisiert.

Für den nördlichen Teilbereich wird ein Mischgebiet festgesetzt, so dass hier eine Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB von der von Darstellung des Flächennutzungsplanes abgewichen werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Eine entsprechende Beeinträchtigung besteht nicht: Bei der Festsetzung eines Mischgebietes auf einem Teilbereich einer größeren Wohnbaufläche gemäß Flächennutzungsplan handelt es sich um eine geringfügige Abweichung, ohne dass die grundsätzliche städtebauliche Konzeption geändert wird. Das Gebiet insgesamt steht nach wie vor überwiegend wohnbaulichen Zwecken zur Verfügung.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. In der Berichtigung wird für eine ca. 0,5 große Fläche südlich der Straße Flottkamp / östlich der Süderstraße statt einer Wohnbaufläche eine gemischte Baufläche dargestellt. Die Fläche nimmt mit ihrer Lage am Kreuzungspunkt von zwei örtlichen Hauptverkehrsstraßen und im Zufahrtsbereich zu den Wohngebieten im Südwesten der Stadt Kaltenkirchen eine zentrale Lage ein. Der Standort ist damit geeignet neben Wohnnutzungen auch gewerbliche Nutzungen aufzunehmen, die u.a. auch der Nahversorgung dienen können.

Die übrigen Darstellungen bleiben unverändert bestehen (vgl. Abbildung 2).

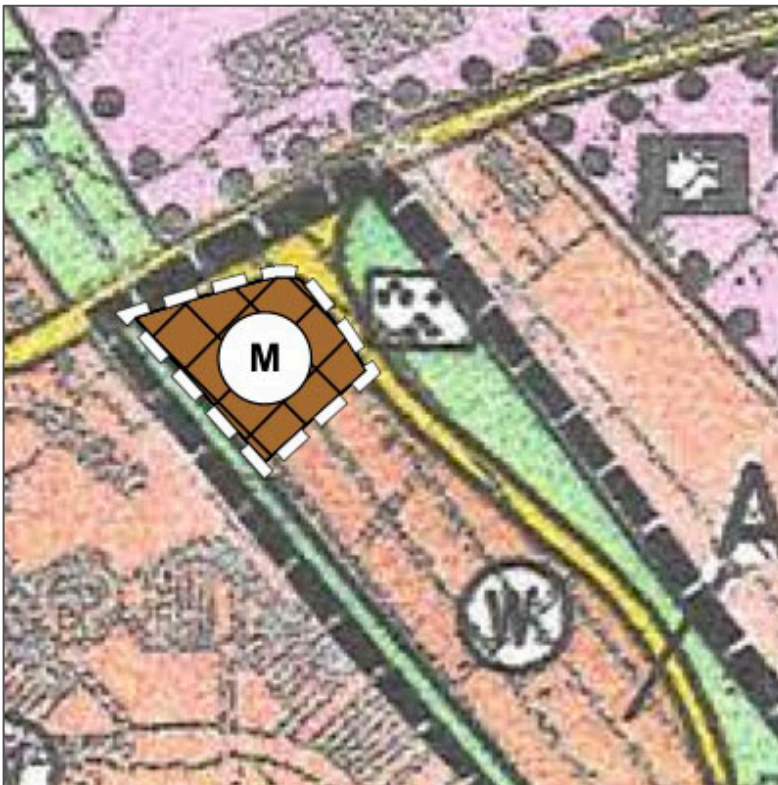


Abbildung 2: Zukünftige Darstellung bei Berichtigung des Flächennutzungsplanes

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 (Fort-schreibung 1998 des Regionalplans für den Planungsraum I).

Die Stadt Kaltenkirchen befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg – Nor-derstedt - 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.

Das Ziel einer Stärkung des Mittelzentrums wird durch den Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 bekräftigt. Die zentralen Orte haben als Schwerpunkte für den Woh-nungsbau eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungs-bedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen. Zudem soll die Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung haben.

Die mit der Bebauungsplanänderung angestrebte städtebauliche Verdichtung fügt sich in die regionalplanerischen Vorgaben ein.

5 Städtebauliche Festsetzungen

5.1 Städtebauliches Konzept

Der Ursprungsplan Nr. 60 “Südlich des Flottkampfs” setzt bisher für das gesamte Plan-gebiet ein allgemeines Wohngebiet fest, das am westlichen und südlichen Rand durch eine öffentliche Grünfläche ergänzt wird. Es wurden einzelne überbaubare Grund-stücks- und Stellplatzfläche festgesetzt. Die Gebäude sollten in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen und maximal acht Wohneinheiten je Einzelhaus errich-tet werden. Hausgruppen, d.h. Reihenhäuser, waren ebenfalls zulässig.

Um mit der 4. Änderung die weiter oben genannten Zielsetzungen einer stärkeren Verdichtung, die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses sowie einer höheren Flexibilität für die bauliche Umsetzung zu erreichen, sieht das städtebauliche Konzept eine Gliederung in ein kleines Mischgebiet, gelegen an der Straße Flottkamp / Ecke Süderstraße, sowie für die übrigen Flächen ein allgemeines Wohngebiet vor. Der Grundgedanke des Ursprungsplanes am westlichen und südlichen Rand eine Grünflä- che zu entwickeln, spiegelt sich am westlichen Plangebietsrand in der Festsetzung ei- ner privaten Grünfläche wider. Zu dem südlich angrenzenden Geh- und Radweg wird

die Anlage eines neuen Knicks festgesetzt, die bereits im Ursprungsplan enthalten war und zur Begrünung des Weges beiträgt.

Für das Plangebiet wurde eine städtebauliche Vorplanung für das Gebiet erstellt. Diese sieht neben einem Wohn- und Geschäftshaus im Norden eine Bebauung mit mehreren einzeln stehenden Mehrfamilienhäusern mit jeweils neun bis zwölf Wohneinheiten bei drei bis vier Vollgeschossen und damit insgesamt 100 Wohneinheiten vor. Die Außenlagen sollen als Parkanlage mit Wegen, Grillplatz etc. und einem rückwärtig des Wohn- und Geschäftshauses gelegenen Teich gestaltet werden, in dessen Umfeld Außenterrassen angelegt werden sollen, die ggf. auch für kulturelle Veranstaltungen o.ä. genutzt werden können.

Die Festsetzungen der 4. Änderungen ermöglichen das angedachte Baukonzept, orientieren sich aber im Sinne einer Flexibilität nicht eng an diesem, so dass auch andere Baukonzepte umsetzbar wären, die den o.g. Zielen gerecht werden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

In dem allgemeinen Wohngebiet richtet sich die Zulässigkeit der Nutzungen nach § 4 BauNVO. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß textlicher Festsetzung nicht Bestandteil der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Südlich des Flottkamps“. D.h. sie sind unzulässig, da sie sich auf Grund ihrer Flächenansprüche und störenden Wirkungen nicht in die geplanten verdichteten, wohnbaulichen Strukturen einfügen würden und sie an anderer Stelle im Stadtgebiet städtebaulich verträglicher zu integrieren sind (z.B. in den südlich gelegenen Gewerbegebieten und am Stadtrand).

Mischgebiet

Im Norden des Plangebiets und damit angrenzend an wichtige Erschießungsstraßen für die umgebenen Wohnquartiere, wird ein Mischgebiet festgesetzt, um hier an städtebaulich exponierter Stelle die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses zu ermöglichen. Angestrebt wird neben Wohnungen die Ansiedlung kleiner Läden, Dienstleistungseinrichtungen und gastronomischer Einrichtungen wie z.B. Kiosk, Friseur, ambulante Pflegestation, Apotheke etc. sowie Praxen und kleinere Büros. Damit kann ein Beitrag für eine wohnortnahe Versorgung erfolgen.

In dem Mischgebiet richtet sich die Zulässigkeit der Nutzungen grundsätzlich nach § 6 BauNVO. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß textlicher Festsetzung ausgeschlossen, da diese auf Grund ihrer Flächenansprüche, ihrer gestalterischen Ausprägung sowie störenden Wirkungen auf das Wohnumfeld nicht mit dem städtebaulichen Ziel eines verdichteten Wohnquartiers harmonieren und sie an anderer Stelle im Stadtgebiet, z.B. in Gewerbegebieten oder bei Gartenbaubetrieben in Ortsrandlage, besser zu integrieren sind. Zudem sollen potentielle Nutzungskonflikte zwischen Vergnügungsstätten und der schutzwürdigen benachbarten Schulnutzungen vermieden werden.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO wird des Weiteren festgesetzt, dass Bor-

delle, 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. Entsprechende Nutzungen würden sich nicht in die dominierende Wohnnutzung im Plangebiet und in der Umgebung einfügen. Die Nähe zu den benachbarten Schulen stellt einen weiteren Nutzungskonflikt dar. Diese Festsetzung gilt auch für das allgemeine Wohngebiet, soweit entsprechende Nutzungen hier überhaupt zulässig sind.¹

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Wohngebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Geschossigkeit sowie die Grundflächenzahl (GRZ) definiert. In dem überwiegenden Teil des allgemeinen Wohngebietes sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Lediglich im Süden sind bis zu vier Vollgeschosse zulässig, wodurch in dem Bereich, der dem weiter südlich gelegenen Hochhaus am Flottmooring am nächsten liegt, eine etwas höhere Bebauung erfolgen kann. Die GRZ wird auf 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete und entspricht dem Ziel eines verdichteten Wohnungsbaus und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Mischgebiet

Für das Mischgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung ebenfalls auf maximal vier Vollgeschosse begrenzt sowie durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 definiert. Mit der gegenüber dem mittleren Bereich des Plangebietes etwas höheren Geschossigkeit kann der städtebaulich markante Eckbereich Flottkamp/Süderstraße betont werden und auch hier ein Übergang zu dem westlich angrenzenden Hochhaus geschaffen werden. Mit einer GRZ von 0,5 wird die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Mischgebiete nicht erreicht.

5.4 Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen

Wohngebiet

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, die die Errichtung unterschiedlicher Haustypen ermöglicht. Die seitlichen Grenzabstände gemäß Landesbauordnung sowie eine maximale Gebäudelänge von 50 m sind einzuhalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen einen Großteil des Allgemeinen Wohngebietes und geben damit ein hohes Maß an Flexibilität für die Anordnung der Baukörper. Die Festsetzung der Bau Grenzen im Südwesten des Wohngebietes berücksichtigen die in der lärmtechnischen Untersuchung (vgl. Anlage der Begründung) ermittelten erforderlichen Mindestabstände zu dem westlich angrenzenden Bolzplatz.

¹ Neben der expliziten Nennung von Bordellen trifft die Festsetzung bewusst eine weiter gefasste Formulierung, um das vielfältige und sich in steter Wandlung befindliche Angebot dieses Sektors abzudecken. Neben den Bordellen im eigentlichen Sinne sind somit unter anderem auch bordellartige Betriebe in Form nichtmedizinischer Sauna- und Massagebetriebe, alle Formen der Wohnungsprostitution, sog. Dirnenunterkünften oder auch Nachtlokale, Sexkinos und dergleichen gemeint. Des Weiteren wird zur Klarstellung darauf hingewiesen, dass die zu den Einzelhandelsbetrieben zählenden Sex-Shops ebenfalls unzulässig sind.

Mischgebiet

Für das Mischgebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, d.h. die Fläche innerhalb der Baugrenzen kann durch ein einzelnes Gebäude ausgenutzt und damit die Ecksituation betont werden. Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holstein sind einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet werden im vorderen Grundstücksbereich entlang der Straßen festgesetzt, um hier zum markanten Kreisverkehr eine städtebaulich wirksame Raumkante entstehen zu lassen.

5.5 Gestaltung

Durch die Einschränkung der zulässigen **Dachformen** auf Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit maximal 15 ° Dachneigung wird eine Anpassung an die westlich dominierenden Gebäudestrukturen erreicht. Zudem werden störende Wirkungen auf das städtebauliche Gesamterscheinungsbild, die durch hohe, für Wohnzwecke ausgebaute Dächer mit zahlreichen Dachgauben entstehen können, verhindert.

Für die **Dacheindeckungen** sind nur nicht reflektierende, nicht glänzende Materialien zulässig, um störende Wirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild sowie Blendeffekte für benachbarte Nutzungen, wie sie z.B. bei Verwendung glänzender metallischer Materialien oder glasierter Dachpfannen entstehen können, zu vermeiden. Solaranlagen und in Zusammenhang mit Wintergärten verbauter Glas werden explizit zugelassen, da sie als wichtige Bestandteile energieeffizienter Gebäude Bedeutung für den Klimaschutz haben.

Um eine städtebaulich-gestalterische Integration der Neubebauung in die vorhandenen Strukturen zu erreichen, sollen bei der **Fassadengestaltung** die ortstypischen Materialien Klinker und Putz dominieren. Durch die Möglichkeit auf bis zu 25 % der jeweiligen Fassade auch andere Materialien zu verwenden, wird gleichzeitig Spielraum für die jeweilige architektonische Ausgestaltung der Gebäude gegeben. In dem Mischgebiet sind auch Glasfassaden zulässig, um für die geschäftlichen Nutzungen mehr Spielraum für eine repräsentative Architektur zu geben.

Weitere gestalterische Festsetzungen beziehen sich auf **Nebengebäude** sowie **Carpports** und **Garagen** und sehen Regelungen bzgl. der Materialien vor, um eine zu große Materialvielfalt zu verhindern. Für Garagen mit Sichtbeton bestehen zudem Eingrünungsvorschriften und eine Längenbeschränkung, um unwirtschaftliche Garagenhöfe zu verhindern.

6 Immissionsschutz

Zu der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Südlich des Flottkamps“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Lairm Consult GmbH erstellt (vgl. Anlage zur Begründung).

Die in dem Gutachten unterbreiteten Festsetzungsvorschläge zum passiven Schallschutz vor Verkehrslärm wurden in den Bebauungsplan übernommen. Bezüglich der Beurteilung des Freizeitlärms durch den Bolzplatz südwestlich des Plangebietes kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass bei geeigneten Schallschutzmaßnahmen

am Bolzplatz eine Verträglichkeit mit der geplanten Wohnnutzung gegeben ist.

Zur Darlegung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung und Begründung der Festsetzungsvorschläge gibt das Gutachten folgende Zusammenfassung:

„a) Allgemeines

Die Stadt Kaltenkirchen plant mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Südlich des Flottkamps“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen zu schaffen. Es ist eine Ausweisung teilweise als allgemeines Wohngebiet und teilweise als Mischgebiet vorgesehen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Die Beurteilung des Freizeitlärms erfolgt gemäß DIN 18005, Teil 1 auf Grundlage länderspezifischer Richtlinien. Dementsprechend wird die Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Schleswig-Holstein herangezogen.

b) Gewerbelärm

Zum Schutz der nächstgelegenen, maßgeblichen schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangeltungsbereich wurden die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches tags und nachts getrennt berechnet.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmsituation innerhalb des Plangeltungsbereiches wurden die Beurteilungspegel sowohl tags als auch nachts ermittelt und in Form von Gebäudelärmkarten dargestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass an der umliegenden maßgebenden schutzbedürftigen Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts deutlich unterschritten werden. Vielmehr wird auch das Relevanzkriterium (Beurteilungspegel mindestens 6 dB(A) unterhalb des geltenden Immissionsrichtwertes) eingehalten bzw. werden an einigen Immissionsorten Beurteilungspegel erreicht, die mindestens 10 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes liegen.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches zeigt sich, dass die geltenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten werden.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung und die geplante ge-

werbliche Nutzung mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung grundsätzlich verträglich sind.

b) Freizeitlärm

Zur Ermittlung der Geräuschimmissionen durch die Nutzung des Bolzplatzes wurden die Beurteilungspegel aus dem lärmintensivsten Lastfall sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeiten innerhalb des Plangeltungsbereiches ermittelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass innerhalb des Plangebietes ausschließlich an der südwestlichen Ecke des dem Bolzplatz nächstgelegenen geplanten Gebäudes der geltende Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete für sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeiten von 50 dB(A) tags bis zu 1 dB(A) überschritten wird. In diesem Bereich besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 „Südlich des Flottkamps“ der Stadt Kaltenkirchen jedoch bereits jetzt Planungsrecht (Ausweisung ebenfalls als allgemeines Wohngebiet). Die vorgesehene Lärmschutzmaßnahme wurde so dimensioniert, dass auf den derzeit rechtskräftigen Baugrenzen der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete für sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeiten von 50 dB(A) tags eingehalten wird.

Die geringfügige verbleibende Überschreitung des Immissionsrichtwertes auf der leicht heranrückenden Baugrenze innerhalb des Plangeltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Südlich des Flottkamps“ sind durchaus als abwäungsfähig anzusehen. Zum Einen handelt es sich bei den Immissionsrichtwerten der Freizeitlärm-Richtlinie um Richtwerte, von denen abgewichen werden kann. Zum Anderen sind lediglich zwei Gebäudeecken von den Überschreitungen betroffen, wobei die Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) betragen (Wahrnehmbarkeitsschwelle) und außerdem ausschließlich die Ruhezeiten betreffen. Außerhalb der Ruhezeiten (werktags zwischen 8.00 Uhr und 20.00 Uhr sowie sonn- und feiertags zwischen 9.00 Uhr und 13.00 Uhr sowie zwischen 15.00 Uhr und 20.00 Uhr) werden die geltenden Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten, so dass im Ergebnis diese geringfügigen Überschreitungen bewusst hingenommen werden, dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

c) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt. Die maßgeblichen Lkw-Anteile wurden auf Grundlage der Schwerverkehrsanteile der Verkehrsuntersuchung durch einen Hochrechnungsfaktor entsprechend berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der Ausweisung von Wohngebietsflächen und aufgrund der bereits vorliegenden Belastung auf der Straße Flottkamp und der Süderstraße nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Die Berechnung der Schallausbreitung für den Straßenverkehrslärm erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind auf den Baugrenzen des Mischgebietes pa-

parallel der Straße Flottkamp Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 65,6 dB(A) tags und 59,0 dB(A) nachts zu erwarten. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags wird teilweise eingehalten, der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts wird überwiegend überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) tags wird überwiegend eingehalten, der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) nachts wird überwiegend überschritten.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind im straßennahen Bereich der Süderstraße Beurteilungspegel von bis zu 62,8 dB(A) tags und 55,3 dB(A) nachts zu erwarten.

Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags wird überwiegend, der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts wird innerhalb der gesamten Wohngebietsbaugrenze überschritten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird ab einem Abstand von 28 m und der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts wird ab einem Abstand von 43 m gemessen von der Straßenmitte der Süderstraße eingehalten.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind an der Süderstraße sowie an der Straße Flottkamp überwiegend aus Belegenheitsgründen und der Erschließung des Plangebietes nicht möglich.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen.

Zum Schutz der Nachtruhe innerhalb des Plangeltungsbereiches sind in den Bereichen, in denen der Orientierungswert für Wohnbebauung von 45 dB(A) nachts überschritten wird, für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

- Innerhalb des Mischgebietes wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) innerhalb möglicher Außenwohnbereiche in Richtung Flottkamp ab einem Abstand von bis zu 22 m und in Richtung Süderstraße ab einem Abstand von bis zu 21 m gemessen von der Straßenmitte um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten.
- Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) innerhalb möglicher Außenwohnbereiche in Richtung Süderstraße ab einem Abstand von bis zu 33 m gemessen von der Straßenmitte um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten.

Außenwohnbereiche sind in den Bereichen, in denen der geltende Orientierungswert um mehr als 3 dB(A) überschritten wird, auszuschließen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig.“

7 Verkehr

Straßenerschließung

Das Plangebiet wird über die angrenzenden innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen Flottkamp und Süderstraße erschlossen. Beide Straßen verfügen an der an das Plangebiet angrenzenden Straßenseite über einen Geh- und einen Radweg (Flottkamp) bzw. kombinierten Geh- und Radweg (Süderstraße).

Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind an geeigneter Stelle auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Sie sind einschließlich der Zufahrten, wie im Ursprungsplan bereits festgesetzt, in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen (vgl. textl. Festsetzung 3.2).

Der Ursprungsplan setzt angrenzend an das Plangebiet entlang der Süderstraße und der Straße Flottmoor insgesamt 15 einzelne Parkplätze fest. Des Weiteren ist gemäß Ursprungsplan in der Grünfläche östlich der Süderstraße auf Höhe des südlichen Plangebiets ein kleiner Parkplatz für etwa 13 Parkplätze vorgesehen, der zwischenzeitlich realisiert wurde. Aufgrund der im Rahmen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Südlich des Flottkamps“ erfolgten Reduzierung der baulichen Verdichtung in den Wohngebieten östlich der Süderstraße, entsteht durch die Nachverdichtung im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Südlich des Flottkamps“ kein über den Ursprungsplan hinausgehender Bedarf an öffentlichen Parkplätzen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die nur ca. 700 m Luftlinie nordöstlich des Plangebietes liegende AKN-Haltestelle „Kaltenkirchen“ an das überörtliche ÖPNV-Netz angebunden. Die Strecke führt Richtung Norden nach Neumünster und Richtung Süden über Henstedt-Ulzburg und Quickborn bzw. Norderstedt nach Hamburg. Mit seiner Nähe zur Kaltenkirchener Innenstadt, wichtigen Infrastruktureinrichtungen sowie zahlreichen Arbeitsplätzen in den südwestlich liegenden Gewerbegebieten ist das Plangebiet auch für den Radverkehr gut erreichbar.

8 Grünordnung und Artenschutz

8.1 Grünordnung

Im Geltungsbereich befindet sich außer einem schmalen Gehölzstreifen am westlichen Gebietsrand sowie auf dem Wall im Süden des Plangebietes kein Gehölzbestand. Dieser liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in der am westlichen Rand des Plangebietes festgesetzten privaten Grünfläche.

Innerhalb der privaten Grünfläche wird ein Mindestmaß an Begründung durch Bäume durch die festgesetzte Pflanzung von mindestens 12 Laub- oder Obstbäume gesichert. Des Weiteren sind am westlichen Plangebietsrand und am südlichen Plangebietsrand, angrenzend an die öffentliche Rad- und Fußwegeverbindung, Knicks neu anzulegen und somit in die Gestaltung der privaten Grünfläche sowie der Freiflächengestaltung in den Baugebieten zu integrieren. Diese Knickfestsetzungen waren bereits im Ur-

sprungsplan Nr. 60 “Südlich des Flottkamps” mit gleicher Länge, bei z.T. etwas anderer Lage festgesetzt und dienen der Kompensation von bereits erteilten Befreiungen von Knickbeseitigungen und –beeinträchtigungen an anderer Stelle. Vorschriften für den Aufbau der Knicks und ihrer Bepflanzung sind der entsprechenden Festsetzung sowie dem Grünordnungsplan zum Ursprungsplan Nr. 60 “Südlich des Flottkamps” zu entnehmen.

In den Baugebieten selbst ist zur Durchgrünung mit Bäumen je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Die Pflanzqualitäten der Bäume werden durch textliche Festsetzung bestimmt. Die möglichen Pflanzenarten sind dem Grünordnungsplan des Ursprungsplanes zu entnehmen.

Stellplatzanlagen und deren Zufahrten sind zur Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes in wasserdurchlässiger Ausführung (mind. 20% Fugenanteil, wassergebundene Decke, Schotterrasen oder dergleichen) herzustellen.

8.2 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 Abs. 5 BNatSchG nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 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 und ist allseitig von bereits bebauten Baugrundstücken bzw. im Süden einem brach liegenden Baugrundstück sowie innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen umgeben. Damit verbunden sind entsprechende Störwirkungen. Bei der Fläche selbst handelt es sich um eine Brachfläche mit überwiegend Krautvegetation und Gehölzvegetation in sehr geringem Umfang.

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes sind damit keine oder allenfalls verbreitete Biotop- und Habitattypen vorhanden. Zudem besteht aufgrund der Lage und Nutzung ein hohes Maß an Störungen, so 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 – ausschließlich ein Vorkommen von ungefährdeten, wenig störungsempfindlichen und zumeist unspezialisierten Vogelarten der Siedlungsgebiete zu rechnen ist. Rodungen von Gehölzen sind

grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen, um eine Vernichtung der Brutstätten sowie eine Störung während der Brut- und Aufzuchtzeiten zu vermeiden. Zudem liegen die einzigen Gehölze innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche.

Die gemäß Ursprungsplan Nr. 60 “Südlich des Flottkamps” neu anzulegenden Knicks, die der Kompensation von Knickeingriffen an anderer Stelle dienen, wurden mit entsprechender Länge in die 4. Änderung übernommen, so dass auch planungsrechtlich keine Beeinträchtigungen des Arten- und Biotopschutzes entstehen.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 “Südlich des Flottkamps” verstoßen nicht gegen das Artenschutzrecht.

9 Denkmalschutz

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Denkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

10 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung- Grundwasser

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH.

Hinweis: Das Plangebiet liegt gem. Fortschreibung des Regionalplanes vom 16.07.1998 in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz sowie innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Kaltenkirchen.

Schmutzwasser

Die Ableitung des Abwassers erfolgt über das vorhandene Netz, das an die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes (AZV) Pinneberg angebunden ist.

Oberflächenentwässerung

Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes sind Stellplatzanlagen und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen. Das übrige anfallende Oberflächenwasser kann dem öffentlichen Regenwassernetz zugeführt werden. Da das Gebiet bereits bisher als Baugebiet vorgesehen waren und die zuvor genannte Festsetzung zur wasserdurchlässiger Ausführung der Stellplatzanlagen aus dem Ursprungsplan übernommen wurde, ergeben sich hinsichtlich der anfallenden Wassermengen keine wesentliche Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken erfolgen soll, wird darauf hingewiesen, dass hierfür rechtzeitig vor Baubeginn die erforderliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg zu beantragen ist.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Die Müllbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallwirtschaft geregelt.

Brandschutz

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung erfolgt entsprechend der Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung GI.Nr. 2135.29- Erlass des Innenministeriums vom 30.August 2010- IV 334- 166.701.400 i.V.m. dem DVGW Arbeitsblatt 405 in einem Umfang von 96 m³/h aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Die Telekom Deutschland bittet darum, hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten und den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH (Kronshagener Weg 105, 24116 Kiel) anzuzeigen.

11 Flächenangaben

	Fläche in ha
allgemeines Wohngebiet	1,5
Mischgebiet	0,4
private Grünfläche	0,2
Gesamtfläche	2,1

12 Kosten

Für die Stadt Kaltenkirchen entstehen voraussichtlich keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen am 20.08.2013 gebilligt.

Kaltenkirchen, den

.....

(Hanno Krause)
Der Bürgermeister