

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 7 A „Zentrum“, 5. Änderung der Stadt Kaltenkirchen

für den Bereich:
„westlich der Straße Jungfernstieg und südlich der Friedenstraße“



endgültige Planfassung

25.02.2014

(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 und Bestand	3
2 Anlass und Ziele	3
3 Übergeordnete Planungen	4
4 Städtebauliche Festsetzungen	5
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	6
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
4.4 Gestaltung	8
5 Verkehr	8
6 Grünordnung und Artenschutz	9
7 Emissionen und Immissionen	11
8 Ver- und Entsorgung	14
9 Denkmalschutz	15
10 Bodenordnung	16
11 Flächenangaben	16
12 Kosten	16
 Anlagen	
• Schalltechnische Untersuchung, LairmConsult, Hammoor, Stand (06.09.2013)	
• Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Ingenieurgemeinschaft Reese+Wulff GmbH, Elmshorn, Stand 07.01.2014	

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 26.02.2013 beschlossen, die 5. Änderung des am 12.01.1983 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes Nr. 7A „Zentrum“ aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient der Lage- und Höhenplan auf Katastergrundlage des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Patzelt, Norderstedt, im Maßstab 1:1.000 vom 14.08.2012.

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A „Zentrum“ gelten bislang im südwestlichen Bereich der Ursprungsbebauungsplan Nr. 7A und im übrigen Bereich die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A. Für den überlagerten Bereich gelten nach dem Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A „Zentrum“ 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 m²) 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A „Zentrum“ zu den Fällen nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² 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.

Der landschaftsplanerische Fachbeitrages wurde durch die Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH, Elmshorn, erarbeitet.

Die schalltechnische Untersuchung wurde durch das Büro Lairm Consult, Hammoor, erstellt.

1.4 Plangeltungsbereich und Bestand

Der Plangeltungsbereich der 5. Änderung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von etwa 0,6 ha. Er liegt im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches vom Ursprungsbebauungsplan und umfasst die Flurstücke westlich der Straße Jungfernstieg und südlich der Friedenstraße.

Das Planänderungsgebiet liegt am westlichen Rand des Innenstadtbereiches. Nach den Aussagen des Rahmenplanes hat die Fläche auch für die weitere Entwicklung des Kaltenkirchener Zentrums eine Bedeutung für innerstädtisches Wohnen.

Das Gebiet wird derzeit größtenteils als unbefestigter Parkplatz genutzt. Im westlichen Geltungsbereich befindet sich ein Privatgrundstück mit Haus und Garten und ein mit Schotter befestigter Parkplatz, das inzwischen auf Grund veränderter Eigentumsverhältnisse mit in dem Geltungsbereich für eine neue städtebauliche Ordnung einbezogen werden kann.

2 Anlass und Ziele

Die Stadt Kaltenkirchen strebt mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Wohnbauprojektes in zentraler Lage an. Es liegen konkrete Planungen für ein Vorhaben mit zwei drei- und viergeschossigen Mehrfamilienhäusern vor. Die Erdgeschosse sollen ggf. auch anderen gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen.

Da sich das geplante Bauvorhaben auf der Grundlage des derzeit geltenden Bebauungsplanes nicht realisieren lässt, nimmt die Stadt die Bauvoranfrage zum Anlass für eine städtebauliche Neuordnung des Bereiches. Diese ist erforderlich, da sich die dem Ursprungsplan und auch der 3. Änderung des Ursprungsplanes von 1992 zu Grunde liegenden Konzepte als nicht umsetzungsfähig erwiesen haben. Dies äußert sich u.a. darin, dass die Fläche des Geltungsbereiches trotz der zentralen Lage nicht bebaut wurde.

Für die Realisierung ist die Änderung des geltenden Rechts erforderlich. So sind die geltenden Festsetzungen des in Teilen geltenden Ursprungsplanes (GRZ = 0,4, GFZ=0,8, maximal zwei Vollgeschosse) wie auch der partiell geltenden 3. Änderung (MI, GRZ = 0,6, GFZ = 1,1; maximal zwei bzw. drei Vollgeschossen sowie einer öffentlichen Parkplatzfläche) nicht geeignet, um ein den heutigen Anforderungen entsprechendes Wohnungsbauprojekt umzusetzen.

Im Sinne der Innenentwicklung unterliegt die Planung dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, in dem eine Nachverdichtung begünstigt und eine zu-

sätzliche Inanspruchnahme von Flächen des Außenbereichs durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes verhindert wird. Der Fortfall von öffentlichen Flächen für Parkplätze ist durch das höher zu bewertende Ziel der Ansiedlung von Wohnungen im Kaltenkirchener Stadtzentrum nicht zu vermeiden.

Das in Kaltenkirchen vorhandene Entwicklungspotenzial in Bezug auf verfügbare Freiflächen ist durch die bestehenden Stadtgrenzen und durch ökologische Gründe begrenzt. Die Schaffung zentraler Wohnungen und Gewerbeflächen überwiegt in der Abwägung den verkehrlichen Belangen (in diesem Fall der Vorhaltung von öffentlichen Parkplatzflächen), sowie den städtebaulichen Belangen. Die städtebaulichen Ziele des Rahmenplans werden zum Teil zurückgestellt.

Neben den wohnbaulichen und ökonomischen Belangen sind insbesondere auch die Belange von Natur und Landschaft sowie des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Für den Geltungsbereich wird das Ziel der städtebaulichen Neuordnung mit folgenden Teilzielen verfolgt:

- stadtbildverträgliche, innerstädtische Verdichtung im Mischgebiet
- weitgehende Erhaltung des ortsbildprägenden Großbaumbestandes
- behutsame, zurückhaltende Stadtgestaltung durch ortstypische Materialien und Bauformen
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch entsprechende Maßnahmen zum Schallschutz

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 – Nordstedt - 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 Wohnungsbau eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs

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.

Flächennutzungsplan

Im seit dem 11. September 1999 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen sind die Flächen innerhalb des Planänderungsgebietes als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Festsetzungen der 5. Änderung entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

4 Städtebauliche Festsetzungen

Das dem B-Plan zugrundeliegende städtebauliche Konzept (vgl. Abbildung 1) des geplanten Wohnbauvorhabens an der Friedenstraße sieht zwei Wohngebäude mit vier bzw. drei Vollgeschossen in paralleler Anordnung zueinander vor. Die nachzuweisenden Stellplätze werden auf den Freiflächen des Grundstückes östlich und westlich des größeren Haus 1 untergebracht. Die Zufahrten erfolgen direkt südlich des Hauses 2 von der Friedenstraße aus und vom Jungfernstieg östlich des Geltungsbereiches.



Abbildung 1 Städtebauliches Konzept, Architekt Böttcher, Kaltenkirchen, 9/2013

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planänderungsgebiet wird das bislang vorhandene **Mischgebiet** erweitert. Es entfällt eine Festsetzung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parken.

Der gesamte Bebauungsplan 7A weist außerhalb des Geltungsbereiches ein Mischgebiet aus. An dieser Festsetzung soll festgehalten werden, um der innerstädtischen Lage und den damit verbundenen Nutzungsanforderungen weiterhin gerecht zu werden. Für die Beurteilung einer gerechtfertigten Festsetzung der Art der Nutzung ist hier auch die Umgebung des Gebietes zu betrachten, die gewerbliche Nutzungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7A und der weiteren Umgebung aufweist.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes würde dem planerischen Ziel der Stärkung des innenstadt- und bahnhofsnahe Wohn- und Arbeitsstandort widersprechen und zukünftige, durchaus gewünschte gewerbliche Nutzungen, insbesondere in den Erdgeschosszonen erschweren. Die Ziele der Nutzungsmischung wurden durch den Rahmenplan vorbereitet. Die Erdgeschosszonen des anvisierten Vorhabens werden so entwickelt, dass eine typische innenstädtische Gewerbe-/ Dienstleistungsnutzung möglich ist.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da diese auf Grund ihrer verkehrlichen Auswirkungen und Flächenansprüche sowie gestalterischen Ausprägung nicht mit den städtebaulichen Zielen einer innerstädtischen Lage in Einklang zu bringen sind. Zudem sollen Konflikte mit der Wohnnutzung vermieden werden.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird des Weiteren festgesetzt, dass Bordelle, bordellartige Betriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe und Nutzungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), nicht zulässig sind. Diese Festsetzung erfolgt mit dem Ziel die hochwertige gemischte Struktur in dem Gebiet zu erhalten und zu stärken und einem Abwertungsprozess durch die Etablierung entsprechender Nutzungen vorzubeugen.¹

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um das Gebiet mit seinen Innenstadtfunktionen zu erhalten, wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A beibehalten. Diese bietet eine hohe Verdichtungsmöglichkeit und stellt die Obergrenze für Mischgebiete gemäß BauNVO dar.

Mit dieser GRZ ist die Obergrenze für die Versiegelung des Grundstücks gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO auf maximal 80 % begrenzt. Nach den bisherigen Hochbau-Vorplanungen ist dieses Maß für die erforderlichen Stellplätze, Garagen und Terrassen, sowie Nebengebäude ausreichend.

Die Geschossigkeit wird im östlichen Teil des Geltungsbereiches auf maximal vier

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.

Vollgeschosse festgesetzt. Damit soll eine hohes Maß an Verdichtung an diesem zentralen, in fußläufiger Entfernung zum Zentrum, den wesentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen und zum Bahnhof gelegenen Bereich ermöglicht werden. Für die Bebauung im westlichen Geltungsbereich ist eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt.

Die Festsetzungen der First- und Traufhöhen korrespondieren mit den Geschossigkeiten. Für die östliche überbaubare Fläche mit einer maximalen Viergeschossigkeit wird eine maximale Firsthöhe von 17 m bei einer Traufhöhe von höchstens 12,5 m festgesetzt. Für die westliche überbaubare Fläche mit höchstens drei Vollgeschossen sind maximale Höhen von 12,5 m für den First und 9,5 m für die Traufe zulässig. Auf diese Weise kann die städtebauliche Ordnung im innerstädtischen Raum hinreichend geregelt werden.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird bewusst verzichtet, weil die Baufenster eng an dem Vorhaben mit einer Gebäudelänge von teilweise größer als 50 m orientiert sind. Somit ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich. Bezüglich der einzuhaltenen Grenzabstände gelten die Regelungen der Landesbauordnung.

Es werden zwei überbaubare Flächen in Nord-Südausrichtung festgesetzt. Für das größere Gebäude liegt sie zentral im Geltungsbereich. Östlich und westlich dieser bilden sich zur Friedenstraße zwei unbebaute Flächen. Die zweite überbaubare Fläche liegt am westlichen Rand des Geltungsbereiches. Die beiden überbaubaren Flächen liegen parallel zueinander an der Friedenstraße, die nördlich und westlich des Geltungsbereiches etwa eine 90°-Kurve beschreibt. Das Grundstück prägt mit der Lage den westlichen Eingang in das Stadtzentrum deutlich.

Auf Grund der vergleichsweise hohen Verdichtung des Grundstücks und der offenen Stellplatzanlagen ist eine gestalterische Abgrenzung der Außenwohnbereich der Erdgeschosswohnungen zu den Stellplätzen angebracht. Deshalb sollen auch außerhalb der überbaubaren Flächen Wände zur Abgrenzung der Terrassen durch die textliche Festsetzung 3.1 bis zu einer Höhe von maximal 1,75 m zulässig sein.

Die Flächen außerhalb der Baugrenzen sind größtenteils als Flächen zur Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze vorgesehen. Lediglich der Bereich zwischen Friedenstraße und der östlichen überbaubaren Fläche ist freizuhalten, um hier den Blick auf den raumbildenden Baukörper freizugeben.

Neben den Stellplätzen dienen die Flächen außerhalb der überbaubaren Bereiche auch zur Anpflanzung von Bäumen, die als Kompensation für die erforderlichen Baumfällungen und zur Einbindung ins Stadtgefüge dienen. Die Kurve der Friedenstraße wird durch drei noch zu pflanzende großkronige Straßenbäume städtebaulich betont. Des Weiteren muss auf diesen Flächen je angefangener acht Stellplätze ein Laubbaum gepflanzt werden, um eine ausreichende Durchgrünung der Stellplatzflächen zu erzielen. (vgl. Kap. 4.4 sowie Kap. 6).

4.4 Gestaltung

Im Plangebiet wird zur Verwirklichung der Ziele bezüglich einer städtebaulich - gestalterischen Neuordnung unter Berücksichtigung der Innenstadtrandlage ein gesteigerter Wert auf die gestalterischen Elemente gelegt, die vom öffentlichen Raum erlebbar sind. Hierzu zählt insbesondere die Gestaltung der Gebäude und Werbeanlagen.

Die Integration der neuen Bausubstanz in ihre Umgebung erfolgt daher über die Festsetzung der wesentlichen Gestaltungsmerkmale von Fassade und Dächern sowie Werbeanlagen.

Besonders die Material- bzw. Farbwahl von Fassade und Dacheindeckung tragen maßgeblich zur städtebaulichen Wirkung der Gebäude bei. Die festgesetzte Auswahl orientiert sich im Wesentlichen an den in Kaltenkirchen üblichen ortstypischen Farben und Materialien. Durch die Festsetzungen sollen stark auffallende und das Ortsbild verunstaltende Farben und Materialien verhindert werden, ohne dass die zukünftigen Bauherren zu stark eingeschränkt sind.

Des Weiteren spielt der vom Straßenraum erlebbare Baumbestand eine wichtige Rolle für das städtebauliche Erscheinungsbild. Neben vier Eichen am östlichen Rand des Geltungsbereiches wurden drei zu pflanzende Bäume festgesetzt. Zur Eingrünung der überirdischen Stellplatzanlage ist je angefangener 8 PKW-Stellplätze die Pflanzung eines standortgerechten, hochstämmigen Laubbaumes festgesetzt.

Ein weiteres, wesentliches Gestaltungselement in Geschäftsbereichen sind Werbeanlagen. Aufgrund der innenstadtnahen Lage, lässt sich nicht ausschließen, dass auch externe Betriebe und Unternehmen werben bzw. bewegliche Beleuchtung und himmelwärts gerichtete Strahler installieren und so unter Umständen städtebaulich verunstaltend wirken. Daher sind diese Arten von Werbeanlagen nicht zulässig. Für die übrigen, an der Stätte der Leistung zulässigen Werbeanlagen, sind zudem Regelungen bezüglich Größe und Anordnung getroffen, um auch für diese Werbeanlagen eine nicht störende Integration des Erscheinungsbild sicher zu stellen.

5 Verkehr

Der Geltungsbereich liegt südlich der Landesstraße L 234, Friedenstraße und westlich der untergeordneten, voll ausgebauten Erschließungsstraße Jungfernstieg, die nur den östlichen Teil des Quartiers und die östlich an diesen angrenzenden Bauflächen erschließt. Nördlich des Geltungsbereiches trifft die Landesstraße L 234 Schmalfelder Straße auf die Friedenstraße. Über die Landesstraße L 320, Hamburger Straße, die südlich des Geltungsbereiches liegt, ist die Bundesautobahn A7, Anschlussstelle Kaltenkirchen über die Kieler Straße in nördlicher Richtung in kurzer Distanz zu erreichen.

Östlich befindet sich in circa 400 m Entfernung die AKN-Haltestelle Kaltenkirchen. Der Plangeltungsbereich liegt am westlichen Rand des Zentrum Kaltenkirchens und ist somit hervorragend angebunden.

Im Geltungsbereich ist in der bisher rechtskräftigen 3. Änderung eine Fläche für öffentliche Parkplätze festgesetzt. Diese entfällt durch die Festsetzungen der 5. Änderung. Bedingt durch die geringen Entwicklungsoptionen der Stadt Kaltenkirchen (vgl. Kapitel 2) und dem planerischen Grundsatz des sparsamen Umganges mit Flächen ist die Ände-

Die Festsetzung ist ausreichend begründet. Die sonstigen öffentlichen Parkplätze in der Innenstadt, insbesondere eine sich im Zentrum befindliche Parkpalette, bieten ausreichend Kapazitäten für den ruhenden Verkehr.

Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die L 234, Friedenstraße im Westen und den Jungfernstieg im Osten.²

Die Zu- und Ausfahrtsbereiche werden durch eine Festsetzung konkret eingeschränkt, um auf der vielbefahrenen Friedenstraße negative Auswirkungen auf den fließenden Verkehr zu minimieren und den am Jungfernstieg erhaltenen und festgesetzten Baumbestand zusätzlich abzusichern.

Während die Friedenstraße als Landesstraße eine übergeordnete Bedeutung hat, ist der Jungfernstieg eine untergeordnete Erschließungsstraße, allerdings durch den Baumbestand stark geprägt.

Ruhender Verkehr

Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf dem Grundstück selbst. Bei der großen Anzahl von erforderlichen Stellplätzen können Garagen und Carportanlagen stadtbildstörend wirken. Deshalb sind sie grundsätzlich als offene Stellplätze, die durch Baumpflanzungen begrünt und aufgelockert werden, oder noch stadtbildverträglicher als Tiefgarage zulässig.

Für die Bereiche, die im Blockinnenbereich an der Südseite des Grundstücks und damit weniger stadtbildwirksam sind, sollen jedoch ausnahmsweise Carports zugelassen werden, sofern diese einheitlich gestaltet werden und insgesamt nicht mehr als 50 % der Gesamtzahl der Stellplätze in Carports untergebracht werden.

Zum Schutz der festgesetzten Bäume wird der für eine mögliche Tiefgarage der unterbaubare Teil des Grundstücks so eingeschränkt, dass der Erhalt der Bäume gewährleistet werden kann. Bei der Anlage der offenen Stellplätze sind bei der Ausführungsplanung in Baumnähe besondere Anforderungen zu stellen (vgl. hierzu die Hinweise in Kapitel 6 und im landschaftsplanerischen Fachbeitrag).

6 Grünordnung und Artenschutz

Die grünordnerischen Festsetzungen und Sachverhalte werden hier kurz zusammengefasst. Für weitere Details wird auf den landschaftsplanerischen Fachbeitrag der Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff, Elmshorn in der Anlage verwiesen.

Der Geltungsbereich wird derzeit größtenteils als unbefestigter Sand-Parkplatz genutzt. Im Westen befinden sich ein Privatgrundstück mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit Garten, das für die Realisierung des Vorhabens abgerissen werden soll, sowie ein mit Schotter befestigter Stellplatz.

Die besonders ortsbildprägenden und vom öffentlichen Raum erlebbaren **Bäume** wer-

² Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes S-H, weist darauf hin, dass alle Veränderungen an der Landesstraße 234 mit dem LBV, Niederlassung ltzehoe abzustimmen sind. Außerdem dürfen für den Straßenbaulastträger der Landesstraße keine zusätzlichen Kosten entstehen.

den, soweit möglich, als zu erhalten festgesetzt (vgl. hierzu auch unter Kap. 4.4). Zur Aufwertung des Ortsbildes sowie aus ökologischen Gründen und Verbesserung des Kleinklimas werden zudem zur Friedenstraße drei Bäume als neu zu pflanzen festgesetzt.

Zum Schutz und für bessere Entwicklungsmöglichkeiten der zu pflanzenden Stadtbäume wird der durchwurzelbare Bodenraum mit einem Mindestmaß von 12 cbm definiert. Die Vorschriften der DIN 18920 und die FLL-Empfehlung für Baumpflanzungen sind zu beachten. Bei einem zu geringen durchwurzelbaren Raum ergeben sich neben unzureichender Stand- und Bruchsicherheit vor allem Wurzelentwicklungen, die zu Schäden führen können (z.B. an Belägen, Leitungen, Gebäuden) und ein erhöhter Pflegeaufwand.

Durch die notwendige Fällung mehrerer ortsbildprägender Bäume ist ein Ausgleich notwendig. Dieser Ausgleich erfolgt in Teilen durch die drei als neu zu pflanzenden Bäume entlang der Friedenstraße sowie durch das Anpflanzgebot von je einem standortgerechten, hochstämmigen Laubbaum je angefangener acht Pkw-Stellplätze, sofern eine ausreichende Pflanzqualität entsprechend der textlichen Festsetzungen gewählt wird (vgl. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Kapitel 4.1).

Stellplatzanlagen und deren Zufahrten sind zur Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes in wasserdurchlässiger Ausführung (mind. 20% Fugenanteil, wassergebundene Decke, Schotterrasen oder dergleichen) herzustellen. Diese Festsetzung entspricht dem bisher geltenden Recht.

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag nennt folgenden Hinweise zum langfristigen Schutz und zum Erhalt festgesetzten Bäume, insbesondere zum Umgang bei Baumaßnahmen hinsichtlich der Stellplatzanlagen in der Nähe der Bäume:

- Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 27 a LNatSchG SH nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 14. März durchgeführt werden.
- Für die Versiegelung von Flächen z.B. durch Stellplatzanlagen im Kronenbereich von Bestandsbäumen ist sicherzustellen, dass den Bäumen ein durchwurzelbarer Bodenbereich von mindestens 12 cm³ bleibt und es ist ein wasserdurchlässiger Bodenbelag zu wählen.
- Abgrabungen im erweiterten Kronenbereich von Bäumen sind gemäß DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV Baumpflege nicht zulässig. Lassen sich diese nicht vermeiden, sind diese baumpflegerisch zu begleiten und ggf. Baumschutzmaßnahmen zu ergreifen und im Vorfeld mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

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.

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 Kaltenkir-

chen und ist allseitig von bereits bebauten Baugrundstücken sowie überörtlichen Hauptverkehrsstraßen umgeben. Damit verbunden sind entsprechende Störwirkungen. Bei der Fläche selbst handelt es sich um eine derzeit größtenteils als Parkplatzfläche mit Geotextil und Sand/Kies hergerichtete Fläche. In den Randbereichen findet sich der Biototyp (halb-) ruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte. Des Weiteren gibt es an den Rändern sonstige Gehölze und Gehölzstrukturen. Am Jungfernstieg befindet sich eine Baumreihe aus Stieleichen. Weitere Einzelbäume stehen an verschiedenen Stellen im Geltungsbereich.

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes sind damit Biotop- und Habitattypen vorhanden. Aufgrund der Lage besteht ein hohes Maß an Störungen, so davon auszugehen ist, dass:

- eine Nutzung als Jagdhabitat eher unwahrscheinlich ist,
- die teilweise Rodung von Gehölzstrukturen und die Fällung von Bäumen keine negativen Auswirkungen auf die Fortpflanzung und Aufzucht der lokalen Population hat, da in der Umgebung ausreichend Ausweichbiotope vorhanden sind,
- Keinerlei negative Auswirkungen auf die im Gebiet lebenden Fledermäuse zu erwarten sind, da ein Großteil der potenziellen Habitatbäume erhalten bleiben,
- 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,
- 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.

Hinsichtlich der Fledermäuse können durch die Durchführung von Rodungen außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist (15. März bis 30. September - § 27 a LNatSchG) Verbotstatbestände i.S.d. § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden. Weitere Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Die Festsetzungen verstoßen nicht gegen das Artenschutzrecht.

Für weitere Informationen wird auf das Kapitel 3 des landschaftsplanerischen Fachbeitrags verwiesen.

7 Emissionen und Immissionen

Durch die Lage im Mischgebiet und an der Landesstraße L 234 muss in dem Gebiet mit möglichen Beeinträchtigungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm gerechnet werden, insbesondere im Hinblick auf die Wohnnutzungen. Deshalb ist durch das Büro Lairm-Consult, Hammoor eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden (vgl. Anlage). Die vorgeschlagenen Festsetzungen sind zum Schutz vor Immissionen getroffen worden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose - Nullfall aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastungen ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2030.

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“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. 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 nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung befindet sich westlich und nördlich der Friedenstraße sowie östlich des Plangeltungsbereiches. Diese Bereiche sind in den Bebauungsplänen Nr. 7A, Nr. 31 und dessen 3. Änderung als Mischgebiet ausgewiesen.

Gewerbelärm

Zum Schutz der nächstgelegenen maßgeblichen schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangeltungsbereich wurden für den Prognose - Nullfall und den Prognose - Planfall die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt. Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschimmissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt. Dabei wurden die Vorbelastungen der gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangeltungsbereiches berücksichtigt.

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung werden die Geräusche der geplanten Stellplätze berücksichtigt, da aufgrund der Mischgebietsausweisung auch eine gewerbliche Nutzungen denkbar wären, diese aber üblicher Weise nur im Tageszeitraum stattfindet. Die Fahrbewegungen in der Nacht sind die typischen Fahrbewegungen von Anwohnern innerhalb von Wohngebieten und somit als nicht beurteilungsrelevant einzustufen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die jeweiligen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung außerhalb und innerhalb des Plangeltungsbereiches eingehalten werden.

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

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung und die gewerblichen Nutzungen grundsätzlich mit dem Schutz der schutzbedürftigen Bebauung verträglich sind.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßen-

abschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt (Prognosehorizont 2030). Die Berechnung der Schallausbreitung für den Straßenverkehrslärm erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bereits vorliegenden Belastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden die jeweiligen Orientierungswerte überall und die Immissionsgrenzwert meistens überschritten. Es ergeben sich in der Südwestecke an der Friedenstraße die höchsten Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts.

In einem Abstand von bis zu 10 m zur Straßenmitte der Friedenstraße wird der Anhaltswert für eine Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und in einem Abstand von bis zu 22 m zur Straßenmitte der Friedenstraße von 60 dB(A) nachts überschritten. An den betroffenen Fassaden des Hauses 2 sind in den hochbaulichen Vorplanungen auch keine Fenster zu schutzbedürftigen Räumen vorgesehen. Im von Überschreitungen des Anhaltswertes für Gesundheitsgefährdung betroffenen Bereich sollten keine öffentbare Fenster zu schutzbedürftige Nutzungen realisiert werden.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind aus Belegenheitsgründen und der Erschließung des Plangebietes nicht möglich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung von schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) 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 sind im gesamten Plangeltungsbereich 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.

Aufgrund der Überschreitung der jeweiligen Orientierungswerte tags um mehr als 3 dB(A) sind Außenwohnbereiche lediglich im Schutz von Baukörpern auf der von der Friedenstraße und der Hamburger Straße lärmabgewandten östlichen Gebädefassaden zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten / Loggien ist generell zulässig. Zudem kann im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben geprüft werden, ob mit Abschirmungen an den der Straßen zugewandten Seiten Terrassen / Balkone die Anforderungen an hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllen. Daher wird der Einzelnachweis als Option in die Festsetzungen aufgenommen.

Unter Berücksichtigung der geplanten Baukörper (Haus 1 und Haus 2) ist festzustellen, dass am Haus 2 auf der Ostseite im Bereich der geplanten Außenwohnbereiche der Orientierungswert um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird. Am Haus 1 sind Außenwohnbereiche an der Nordfassade und an der Westfassade in einem Abstand von 18 m zur Nordwestecke des Gebäudes nicht zulässig, da in diesem Bereich der Orientierungswert um mehr als 3 dB(A) überschritten wird. An den übrigen Fassaden sind Au-

ßenwohnbereiche zulässig.

Gesamtlärm

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Verkehrslärm überwiegend pegelbestimmend ist. Lediglich im nahen Umfeld der gewerblich genutzten Flächen sind maßgebende Anteile aus Gewerbelärm zu erwarten. Vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall ergeben sich überwiegend Zunahmen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) bzw. überall unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Durch das Planvorhaben sind keine beurteilungsrelevanten Veränderungen der Gesamtlärmsituation zu erwarten.

8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH.

Das Plangebiet liegt gemäß Fortschreibung des Regionalplans vom 16.07.1998 in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich im zukünftigen Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerks Kaltenkirchen liegt, das voraussichtlich im Jahr 2015 ausgewiesen werden soll.

Schmutzwasser

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

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 ist und die zuvor genannte Festsetzung zur wasserdurchlässigen Ausführung der Stellplatzanlagen aus dem Ursprungsplan übernommen wird, ergeben sich hinsichtlich der anfallenden Wassermengen keine wesentlichen 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.

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.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter. Für die Erschließung wird darauf hingewiesen, dass die Belange des Netzträgers für die Telekommunikation (insbesondere Trassenbreite, Baumpflanzungen) zu berücksichtigen sind.³

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt voraussichtlich durch Erdgas über einen konzessionierten Anbieter.

Belange des Brandschutzes und Feuerlöscheinrichtungen

Der Grundsatz 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.

Der Kreis Segeberg weist für das Baugenehmigungsverfahren darauf hin, dass für die Errichtung von Gebäuden der Gebäudeklasse 4 und 5 fußläufige Flucht- und Rettungswege erforderlich sind. Dies bedeutet die Anordnung von zwei Treppenträumen. Alternativ kann der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr - Hubrettungsgerät - führen. Um Hubrettungsgeräte einsetzen zu können sind Aufstellflächen gemäß DIN 14090 vorzusehen.

Für das angestrebte Vorhaben soll der zweite Rettungsweg über zwei fußläufige Flucht- und Rettungswege organisiert werden, welche in zwei Treppenträumen angeordnet werden.

Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst des Innenministeriums S.-H weist darauf hin, dass im Geltungsbereich Kampfmittel nicht auszuschließen sind. Vor Beginn von Bauarbeiten ist durch den Investor die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt durchgeführt.

9 Denkmalschutz

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale 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. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

³ Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH als derzeitiger Netzträger bittet den Beginn und Ablauf der Erschließungsplanungen frühzeitig, spätestens jedoch 6 Wochen vor Baubeginn an folgende Stelle mitzuteilen: Technische Infrastruktur Niederlassung Nord, Postfach 1509, 25735 Heide.

In der Nähe des Geltungsbereichs (Kieler Str. 1) befindet sich ein eingetragenes Denkmal (D§), welches gemäß §7, Abs. 1, Satz 3 DSchG Umgebungsschutz genießt. Aufgrund der gewissen Entfernung, in Verbindung mit vorhandener Bebauung dazwischen, ist aus Sicht der Stadt der Anspruch an den Umgebungsschutz in Bezug auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gering.

Die gewählten Materialien und die Kubatur des voraussichtlichen Vorhabens entsprechen aus Sicht der Stadt denkmalrechtlichen Anforderungen des Umgebungsschutzes. Durch die gestalterischen Festsetzungen des B-Planes werden diese Ansprüche an die Außenwirkungen der neuen Gebäude und ein Einfügen in das Ortsbild sichergestellt.

10 Bodenordnung

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

11 Flächenangaben

	Fläche in ha
Gesamtfläche Mischgebiet	0,6

12 Kosten

Kosten durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt nicht. Die Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen.

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

Kaltenkirchen, den

.....
(Der Bürgermeister)