

# BEGRÜNDUNG

ZUR 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14

DER GEMEINDE KRONSHAGEN  
-KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE-

FÜR DAS GEBIET  
„FUßSTEIGKOPPEL / WOHN- UND GESCHÄFTSGEBÄUDE AN DER  
KOPPERPAHLER ALLEE“



## INHALTSÜBERSICHT

---

|      |  |    |
|------|--|----|
| 1.   | Anlass und Erfordernis der Planaufstellung ..... | 3  |
| 2.   | Rechtsgrundlagen und Verfahren .....             | 3  |
| 2.1. | Rechtsgrundlagen .....                           | 3  |
| 2.2. | Verfahren .....                                  | 4  |
| 3.   | Angaben zur Lage und zum Bestand .....           | 5  |
| 3.1. | Lage des Plangebietes .....                      | 5  |
| 3.2. | Derzeitige Nutzung des Plangebietes .....        | 6  |
| 4.   | Übergeordnete und vorangegangene Planungen ..... | 7  |
| 4.1. | Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....    | 7  |
| 4.2. | Flächennutzungsplan .....                        | 7  |
| 4.3. | Landschaftsplan .....                            | 8  |
| 4.4. | Bebauungsplanung .....                           | 9  |
| 4.5. | Sonstige gemeindliche Planungen .....            | 9  |
| 5.   | Planung .....                                    | 10 |
| 5.1. | Städtebauliches Konzept .....                    | 10 |
| 5.2. | Ziele der Planung .....                          | 10 |
| 5.3. | Wesentliche Auswirkungen der Planung .....       | 11 |
| 5.4. | Alternativenprüfung .....                        | 12 |
| 6.   | Planinhalt und Festsetzungen .....               | 12 |
| 6.1. | Planungsrechtliche Festsetzungen .....           | 12 |
| 6.2. | Grünordnerische Festsetzungen .....              | 14 |
| 6.3. | Örtliche Bauvorschriften .....                   | 14 |
| 7.   | Belange der Schutzgüter .....                    | 15 |
| 8.   | Immissionsschutz .....                           | 16 |
| 9.   | Erschliessung .....                              | 17 |
| 9.1. | Verkehrerschließung .....                        | 17 |
| 9.2. | Technische Infrastruktur .....                   | 17 |
| 10.  | Sonstige Maßnahmen und Hinweise .....            | 19 |

- Anlagen:**
- Planzeichnung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung der Gemeinde Kronshagen (Stand: 25.09.2024)
  - Artenschutzgutachten, GfN Molfsee (Stand: 21.08.2024)

## **1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Anlass der vorliegenden Planung ist die Neustrukturierung des Nahversorgungs- und Dienstleistungsstandortes an der Kopperpahler Allee zwischen der Henri-Dunant-Allee im Westen und der Bertha-von-Suttner-Straße im Osten.

Hierzu hat die Gemeinde neben dem vorliegenden Planverfahren, was die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung mit einem Geschäftsgebäude zur Unterbringung der derzeit auf dem Grundstück Kopperpahler Allee 121 untergebrachten Dienstleistungsbetriebe und Gesundheitseinrichtungen sowie die Schaffung von Wohnraum zum Ziel hat, auch eine 6. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 14 eingeleitet. Diese Planänderung wird das Planungsrecht für einen Markneubau zum Inhalt haben.

Die Gemeinde Kronshagen hat im Jahre 2019 einen Teileigentumsanteil (Tiefgarage) an der südöstlich an das vorliegende Plangebiet angrenzenden Liegenschaft Kopperpahler Allee 121 erworben. Die erheblich sanierungsbedürftige Tiefgarage war auf der Grundlage eines Beschlusses der Gemeindevertretung mit dem Ziel erworben worden, eine zukünftige Entwicklung an diesem Standort zu sichern. Grundsätzlich sollte die Nahversorgung langfristig sichergestellt werden.

Die hierzu zwischenzeitlich geführten Gespräche mit dem Grundstückseigentümer und Betreiber des Nahversorgungsstandortes über eine bauliche Entwicklung auf diesem Grundstück (Flurstück 230) führten zu dem Ergebnis, dass nach Abriss des bestehenden Marktes und der Tiefgarage ein neuer und moderner sowie heutigen Anforderungen entsprechender Markt auf dem aktuellen Grundstück realisiert werden soll.

Für die derzeit insbesondere im südlichen Bereich des südwestlich angrenzenden Grundstückes vorhandene kleinteilig strukturierten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie die Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke soll ein Ersatzbau in Form eines Geschäftsgebäudes (Dienstleistungsstandort) auf der vorliegenden gemeindeeigenen Fläche errichtet werden. Dieses Gebäude muss vor Aufnahme der Bautätigkeiten fertiggestellt werden, um die derzeit vor Ort angesiedelten Betriebe umsiedeln und am Ort halten zu können.

Mit der Errichtung eines neuen Geschäftshauses und der Modernisierung des angrenzenden Nahversorgungsstandortes werden innerhalb des Gesamtbereiches alle heute bereits vorhandenen Nutzungen modernisiert und ggf. ergänzt, so dass der Standort nachhaltig gesichert und zukunftsfähig aufgestellt wird.

Ergänzend zu den beschriebenen gewerblichen Nutzungen sollen in den Obergeschossen eines neuen Baukörpers auch Wohnnutzungen ermöglicht werden. Insofern wird die Festsetzung eines Mischgebietes angestrebt.

Die Gemeinde hat das bislang in ihrem Eigentum befindliche Grundstück zum Zwecke der Umsetzung der beschriebenen Vorhaben an einen Entwicklungsträger veräußert.

Im Zuge der Planung sind vor dem Hintergrund der angestrebten Änderungen innerhalb des Plangebietes die Auswirkungen auf die verkehrlichen Belange der Planung hinsichtlich der Erschließung des Grundstückes sowie der Schaffung von ausreichendem Parkraum für die im Planbereich und der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen zu prüfen und zu berücksichtigen.

Da sich die o.g. Vorhaben mit den bestehenden Festsetzungen des B-Planes Nr. 14 nicht umsetzen lassen, ist eine Änderung des B-Planes erforderlich. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Die in Rede stehenden Flächen sind im Flächennutzungsplan (F-Plan) als Wohnbauflächen dargestellt. Eine Änderung des F-Planes erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung.

## **2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 14 der Gemeinde Kronshagen wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Das zu überplanende Gebiet gehört zum bebauten Innenbereich der Gemeinde. Die Planung dient als Maßnahme der Innenentwicklung der Neuordnung des Planbereiches. Daher sieht die Gemeinde hier die Voraussetzungen erfüllt, um den zu erarbeitenden Bebauungsplan nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Da die im B-Plan festzusetzende Größe der Grundfläche i. S. v. § 19 (2) BauNVO geringer als 20.000 m<sup>2</sup> ist, steht auch dies der Anwendung des § 13a nicht entgegen.

Außerdem ermöglicht die Planung keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeit unterliegen und auch bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Demgemäß hat eine Umweltprüfung nicht zu erfolgen. Weiterhin erfordern die Vorschriften nicht die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung.

## 2.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des B-Planes Nr. 14 „Fußsteigkoppel“ der Gemeinde Kronshagen wurde am 07.11.2023 vom Ausschuss für Bauwesen und Wirtschaft gefasst.

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB wird gemäß § 13a i. V. m. § 13 BauGB verzichtet.

Der Ausschuss für Bauwesen und Wirtschaft der Gemeinde Kronshagen hat in seiner Sitzung am 20.06.2024 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Die öffentliche Auslegung erfolgt durch Bereitstellung der Unterlagen zum Planentwurf im Internet in der Zeit vom 18.07.2024 bis einschließlich 20.08.2024. Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom 09.07.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kronshagen hat die zur 7. Änderung des B-Planes Nr. 14 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.10.2024 abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung gebilligt.

### 3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

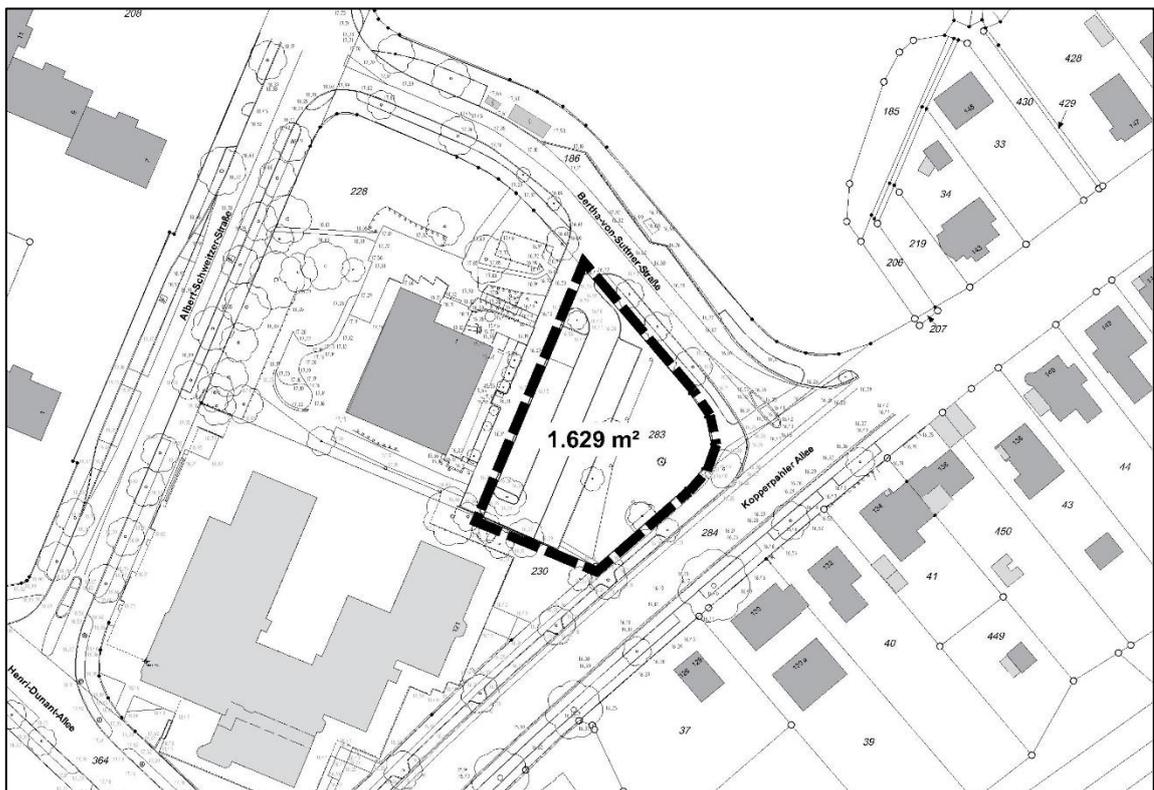
#### 3.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der 7. Änderung des B-Planes Nr. 14 befindet sich im nordöstlichen Bereich des Gemeindegebietes. Es liegt nordwestlich der Kopperpähler Allee und südwestlich der Berthavon-Suttner-Straße.



Lage des Plangebietes im Luftbild (Quelle: Digitaler Atlas Nord)

Das Plangebiet umfasst die Flächen eines öffentlichen Parkplatzes im Nordwesten und eine südöstlich daran angrenzende, unbebaute öffentliche Grünfläche.



Lageplan des Geltungsbereiches

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,16 ha, ist relativ eben und befindet sich auf Höhenlagen zwischen 16,25 m und 16,50 m über Normal-Höhen-Null (NHN).

Der Geltungsbereich umfasst das bislang gemeindeeigene Flurstück 283. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordosten durch die Grenze der Verkehrsfläche der Bertha-von-Suttner-Straße,
- im Südosten durch die Verkehrsfläche der Kopperpähler Allee,
- im Südwesten durch die Grenze zum Grundstück Kopperpähler Allee 121 (Flurstück 230) sowie
- im Westen durch die Grenzen zum Grundstück Bertha-von-Suttner-Straße 1 (Flurstück 228).

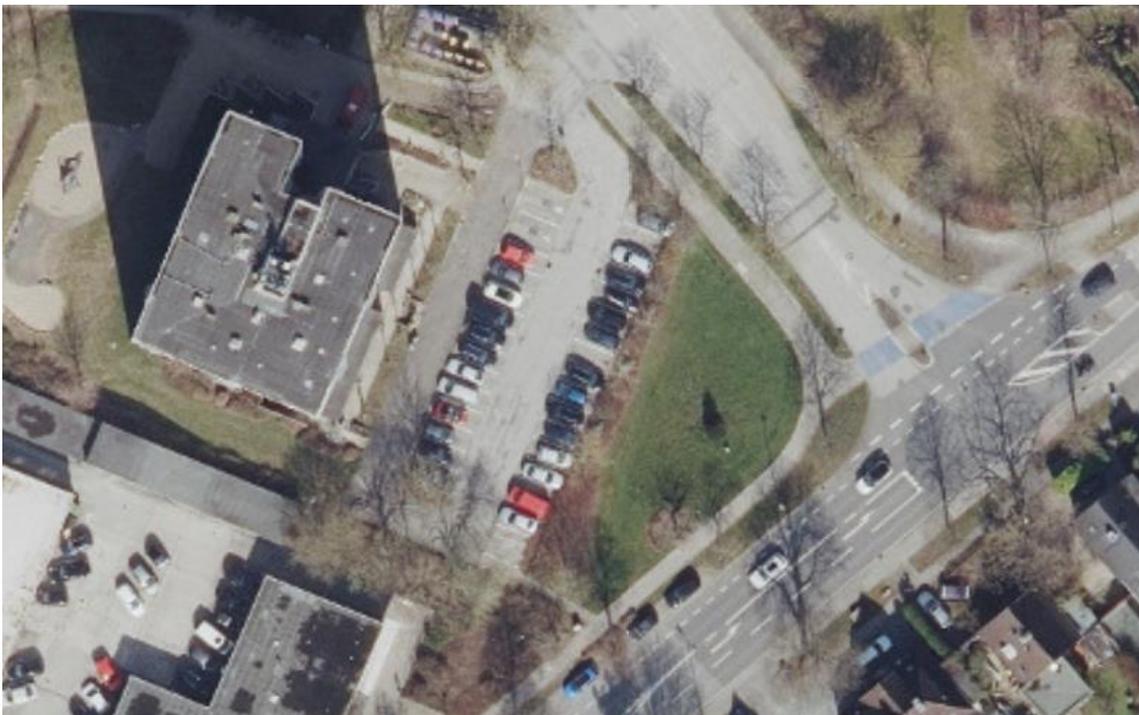
Gegenüber dem Plangeltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss wurde dieser um die Verkehrsflächen der Bertha-von-Suttner-Straße reduziert. Um die Verkehrsflächen insgesamt und im Zusammenhang überplanen zu können, wurde dieser Bereich dem Geltungsbereich der 6. Vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes Nr. 14 zugeschlagen.

### 3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Flächen eines öffentlichen Parkplatzes mit ca. 35 Parkplätzen im Norden und eine südlich daran angrenzende, unbebaute öffentliche Grünfläche.

Auf der Grünfläche befinden sich ebenso wie im Bereich des Parkplatzes einzelne Baumstandorte sowie eine Gehölzpflanzung, die sich zwischen den beschriebenen Nutzungen befindet.

Westlich grenzt unmittelbar die Feuerwehrezufahrt auf das Grundstück eines Wohnhochhauses an. Südwestlich befindet sich der derzeitige Nahversorgung- und Dienstleistungsstandort mit dem bestehenden Markt-Markt.



**Derzeitiger Zustand des Plangebietes im Luftbild (Quelle: Digitaler Atlas Nord)**

Im Südosten und Nordosten schließen die Verkehrsräume der Kopperpähler Allee und der Bertha-von-Suttner-Straße mit ihren Fußwegen an das Plangebiet an.

#### 4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

##### 4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Kronshagen maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III (REP III), bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön aus dem Jahr 2000. In diesem sind die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt worden. Der bis dahin geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben sollte.

Hierzu ist die Fortschreibung 2021 des LEP erfolgt, der am 17. Dezember 2021 wirksam geworden ist und die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2034 vorgibt

Die Gemeinde Kronshagen befindet sich im Verdichtungsraum des siedlungsstrukturellen Ordnungsraumes Kiel auf der Siedlungsachse Kiel-Gettorf. Kronshagen ist in seiner Gemeindefunktion als Stadtrandkern II. Ordnung dem Nahbereich der Stadt Kiel als Oberzentrum zugeordnet.

Auf den Siedlungsachsen soll sich schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung vollziehen. Die Gemeinden sollen durch die Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen dieser Aufgabe gerecht werden.

Die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 entsprechen gemäß § 1 (4) BauGB den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung.

##### 4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Kronshagen, der am 21.06.2012 in Kraft getreten ist, stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

Die umgebenden und südöstlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Wohnbauflächen ausgewiesen. Südlich ist ein Sonstiges Sondergebiet „Bund“ dargestellt.

Die Verkehrsfläche der Kopperpähler Allee ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Weitere, für die vorliegende Planung relevante Darstellungen sind im F-Plan nicht enthalten.

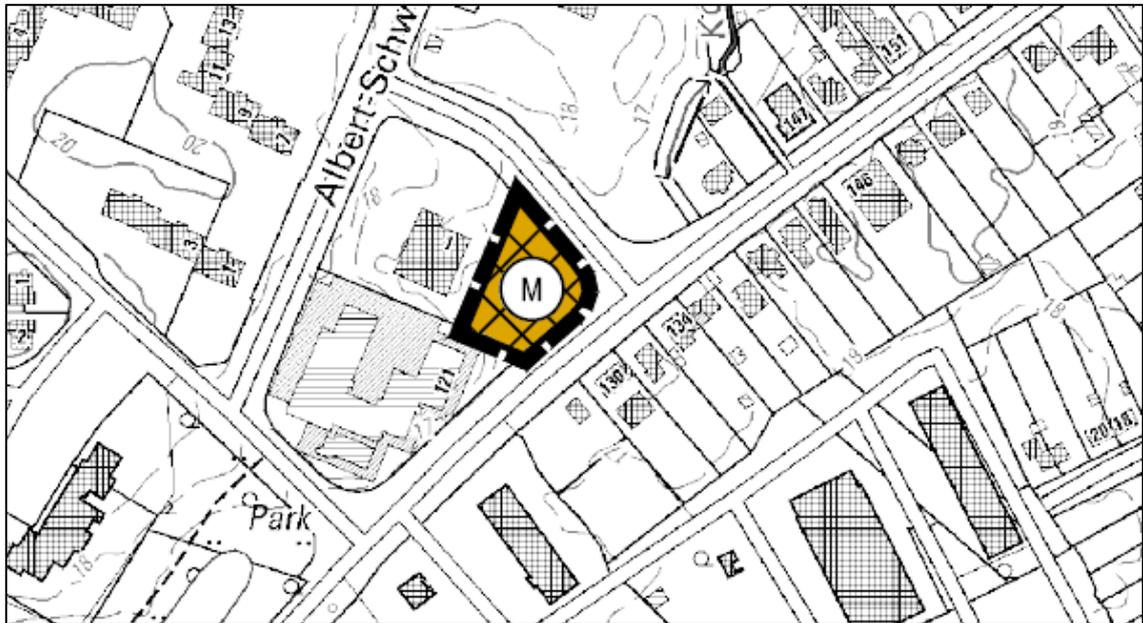


Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kronshagen

Die derzeitigen Darstellungen des F-Planes entsprechen nicht den geplanten Festsetzungen der 7. Änderung des B-Planes Nr. 14, der die Entwicklung eines Mischgebietes vorsieht.

Ein Verfahren zur Änderung des F-Planes ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Der F-Plan wird für den Bereich des Plangebietes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst. Die künftigen Darstellungen des angepassten F-Planes werden nachfolgend erläutert:

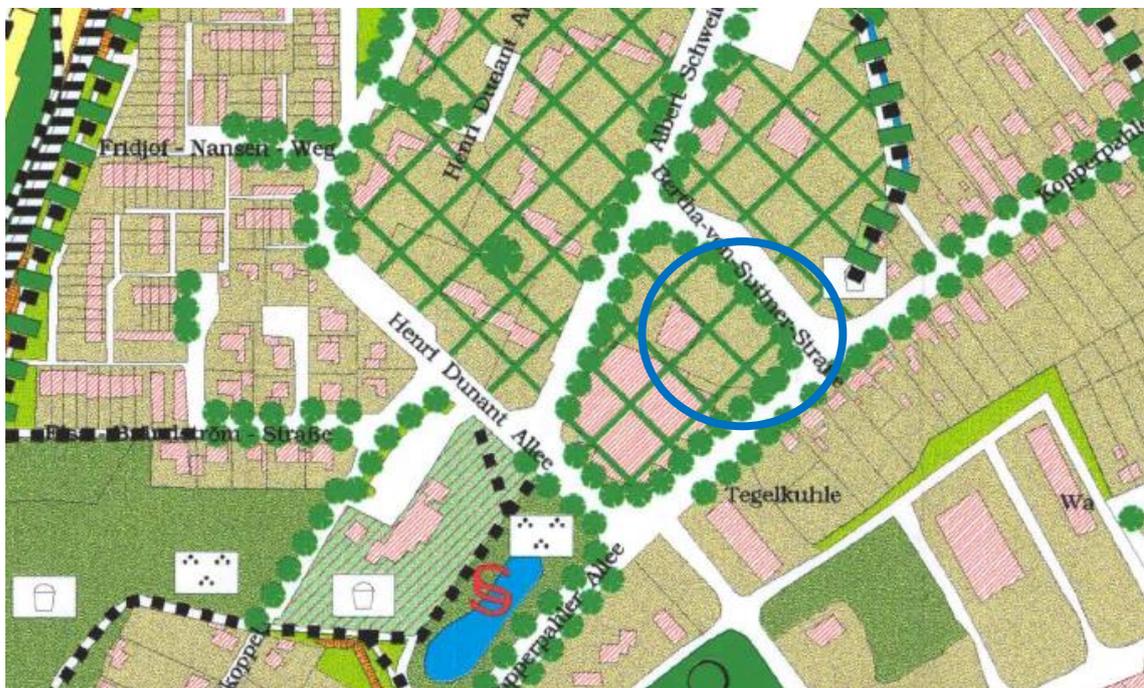
Zwar wird der Planbereich weit überwiegend durch Wohnbauflächen geprägt, die Ausweisung einer gemischten Baufläche wird jedoch vor dem Hintergrund der für den Bereich vorgesehenen Entwicklungen auch auf angrenzenden Flächen als zielführend und sinnvoll angesehen. Der südwestlich angrenzende Bereich wird im Zuge der 6. Vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes Nr. 14 voraussichtlich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel / Nahversorgung“ dargestellt werden.



Künftige Darstellungen der 6. Änderung des F-Planes durch Berichtigung

#### 4.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (Entwicklungskarte) der Gemeinde Kronshagen (Stand Juni 2001) stellt den Planbereich als Siedlungsfläche dar. Überlagernd wird die Zielsetzung einer Verbesserung des Wohnumfeldes dargestellt.



Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Kronshagen mit Darstellung des Planbereiches

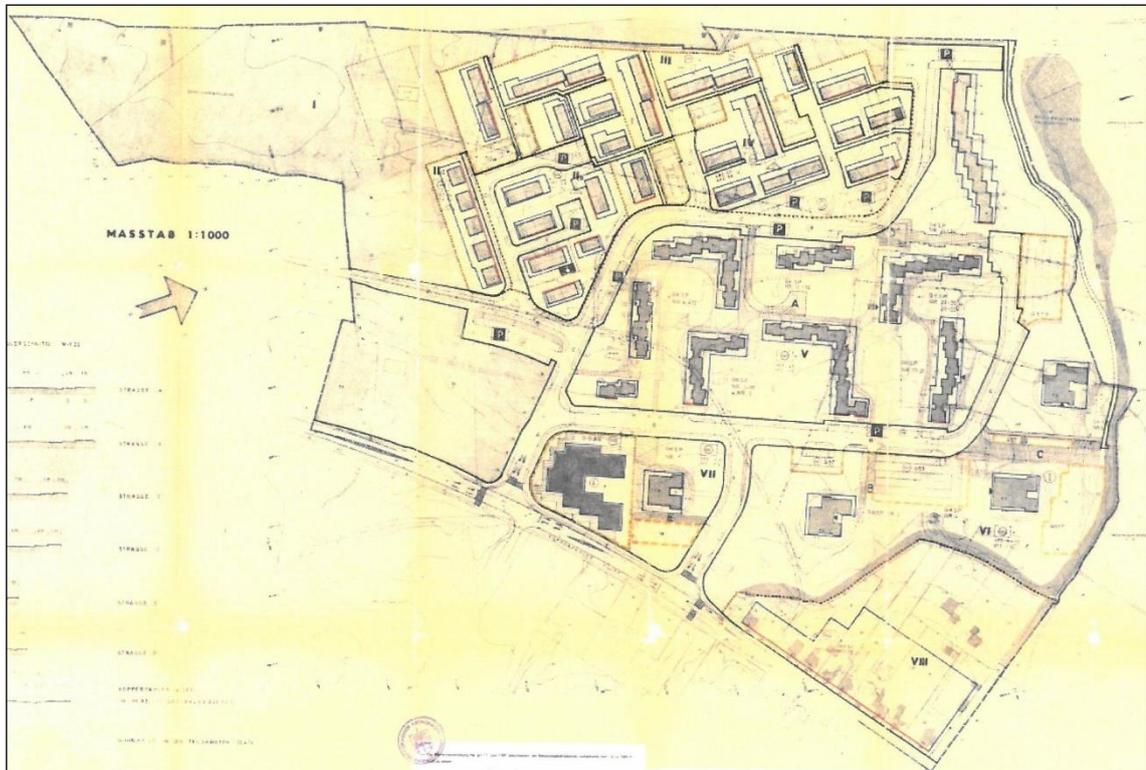
Dargestellt sind ebenfalls die Straßenbäume, die die Straßenräume prägen und erhalten werden sollten.

Die vorliegende Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen der gemeindlichen Landschaftsplanung.

#### 4.4. Bebauungsplanung

Durch die vorliegende Planung wird eine Teilfläche des seit dem 12. Dezember 1969 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 für das Gebiet „Fußsteigkoppel“ überplant. Der B-Plan erfuhr in den darauffolgenden Jahren fünf Änderungen.

Der B-Plan setzt für das vorliegenden Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet und eine Fläche für eine Stellplatzanlage fest.



**Auszug aus der Ergänzung des B-Planes Nr. 34a**

Eine formale Aufhebung der Ursprungsplanung erfolgt nicht. Die Festsetzungen der Ursprungsplanung werden durch die vorliegende Planung vollständig ersetzt.

Südöstlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kopperpähler Allee setzt der B-Plan Nr. 31 für die Straßenrandbebauung ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Weitere, das Plangebiet berührende oder unmittelbar an es angrenzende B-Pläne existieren nicht.

#### 4.5. Sonstige gemeindliche Planungen

Gemeindliche Planungen, die über die bereits genannten Planungen hinaus erarbeitet wurden und den Bereich des Plangebietes berühren, bestehen nicht.

## 5. PLANUNG

### 5.1. Städtebauliches Konzept

Auf der bislang durch Grünflächen und eine Stellplatzanlage geprägten Fläche soll die Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes ermöglicht werden. Dieses wird künftig den Straßenraum der Kopperpahler Allee in diesem Bereich fassen und prägen und ist hinsichtlich des Standortes und der Gestaltung in Verbindung mit dem geplanten Neubau des südöstlich angrenzenden Markant-Marktes zu sehen.

Der geplante Baukörper gliedert sich in zwei Gebäudeteile, die bis zu fünf Vollgeschosse im nordöstlichen und zwei Vollgeschosse im südwestlichen Bereich zum angrenzenden Grundstück des Markant-Marktes erhalten sollen. Mit der Höhenstaffelung wird der örtlichen Situation mit der umgebenden Bebauung und der angestrebten Nutzung Rechnung getragen.

Das Gebäude soll mit einem geringen Abstand an den begleitenden Fußweg herangeführt werden und in der Erdgeschosszone insgesamt gewerbliche Nutzungen aufnehmen. Mit dem festgesetzten Maß der Nutzung und der ermöglichten Größe des Gebäudes können bis zu drei Einheiten untergebracht werden.

In den darüber liegenden Geschossen sind Praxisräume für die ärztliche Versorgung und Gesundheitsdienstleistungen sowie Wohnungen vorgesehen. Die zur Verfügung stehenden Flächen berücksichtigend, wird die Ansiedlung von bis zu drei Praxen ermöglicht.

Die geplanten Wohnungen sollen ab dem dritten Vollgeschoss entstehen. Derzeit wird von bis zu ca. 15 herzustellenden Wohnungen ausgegangen.

Gestalterisch soll sich die Bebauung an ortstypischen Gestaltungsmerkmalen und dem Neubau des Markant-Marktes orientieren und ist daher in den beiden unteren Geschossen mit einer Fassade aus rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk vorgesehen. Für die darüberliegenden Geschosse wird eine helle Farbgebung für die Fassadengestaltung vorgegeben, um die Bebauung in den oberen Geschossen insgesamt leichter wirken zu lassen. Mit der vorgesehenen Gestaltung wird zum einen ein deutlicher Bezug zum Markant-Markt und zum anderen zur Gestaltung der bestehenden Wohngebäude hergestellt und zwischen diesen vermittelt.

Die Dächer sollen als Gründach ausgebildet und eine weitestmögliche Nutzung von Solaranlagen vorgegeben werden.

Der ruhende Verkehr soll auf einer im nordwestlichen Bereich vorgesehenen Stellplatzanlage mit 20 Stellplätzen angeordnet werden, die von Nordosten über die Bertha-von-Suttner-Straße erschlossen wird und die zugunsten von PV-Anlagen auf den Dachflächen auch überdacht werden darf.

In der konkreten Umsetzung ist eine Zuordnung der 14, an der nordwestlichen Grenze gelegenen Stellplätze zu den Wohnungen vorgesehen.

Die verbleibenden, südöstlich gelegenen 6 Stellplätze werden weit überwiegend den gewerblichen Nutzungen zugeordnet. Weitere zugeordnete Stellplätze sollen auf der südöstlich angrenzenden Fläche des geplanten Neubaus des Markant-Marktes im Zuge der Umsetzung dieses Vorhabens entstehen.

Für die Wohnungen soll ein Stellplatzschlüssel von 1 : 1 erreicht werden. Zudem werden durch die Anordnung Immissionskonflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung vermieden.

Die durch die Überplanung fortfallenden öffentlichen Parkplätze sollen in den Straßenräumen der Bertha-von-Suttner-Straße und der Albert-Schweizer-Straße zu mindestens teilweise kompensiert werden. Dies soll durch die Einrichtung von Einbahnstraßen und die Anordnung von Parkplätzen in Schrägaufstellung erfolgen, wie es bereits in der Henri-Dunant-Allee umgesetzt wurde. Die Straßenräume weisen für diesen Umbau auch unter Berücksichtigung und Erhalt der bestehenden Bäume eine ausreichende Breite auf. Die Einbahnstraßenlösung ist für die Erschließung der angrenzenden Quartiere auch ausreichend leistungsfähig.

Weitergehende Erläuterungen insbesondere zur Erschließung können dem entsprechenden Kapitel dieser Begründung entnommen werden.

### 5.2. Ziele der Planung

Wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist die Neustrukturierung des Nahversorgungs- und Dienstleistungsstandortes an der Kopperpahler Allee zwischen der Henri-Dunant-Allee im Westen und der Bertha-von-Suttner-Straße im Osten und damit die städtebauliche Neuordnung

und Aufwertung des für die Gemeinde sehr wichtigen Bereiches und die damit einhergehende Stärkung und Aufwertung des Ortsteiles.

Hierzu hat die Gemeinde neben dem vorliegenden Planverfahren, was die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung mit einem Geschäftsgebäude zur Unterbringung der derzeit auf dem Grundstück Kopperpahler Allee 121 untergebrachten Dienstleistungsbetriebe und Gesundheitseinrichtungen sowie die Schaffung von Wohnraum zum Ziel hat, auch eine 6. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 14 eingeleitet. Diese Planänderung wird das Planungsrecht für einen Markneubau zum Inhalt haben.

Da die derzeitigen Festsetzungen des für das Gebiet geltenden B-Planes Nr. 14 der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen und zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und Qualitäten des Planungskonzeptes, wird die Aufstellung der vorliegenden 7. Änderung des B-Planes Nr. 14 erforderlich.

Zu würdigen sind ebenfalls die verkehrlichen Aspekte und die gesicherte Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele bei der Planung sind zusammengefasst

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

### 5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes nachhaltig verändert. Auf den bislang nicht hochbaulich genutzten Flächen soll eine Bebauung entstehen. Diese wird den Charakter des Straßenbildes in diesem Bereich verändern. Insofern muss eine gute gestalterische Einbindung gewährleistet werden.

Mit der Neubebauung des vorliegenden Bereiches und den südwestlich angrenzenden Flächen erfolgt eine Neuordnung des Planbereiches, die zu einer wesentlichen Verbesserung der städtebaulichen Situation und zur Stärkung und Weiterentwicklung des Ortsteilzentrums der Gemeinde beitragen wird.

Die Fläche ist zwar bereits durch eine Stellplatzanlage versiegelt und eine Nutzung der Grünfläche durch z.B. eine Ergänzung der Stellplatzanlage würde durch den bestehenden B-Plan auch durchaus nicht verhindert. Dennoch soll die Grünfläche durch die Planung erstmalig bebaut werden. Insgesamt erfolgt dadurch eine Mehrversiegelung der Flächen. Im Verfahren nach § 13a BauGB besteht keine Verpflichtung Eingriffe in das Schutzgut Boden auszugleichen. Es ist allerdings zu berücksichtigen und sicherzustellen, dass das zusätzlich anfallende Regenwasser schadlos abgeleitet werden kann.

Bei der Beseitigung von bestehenden Bäumen und Gehölzen sind entsprechende zeitliche Regelungen zu beachten, um keine artenschutzrechtlichen Konflikte auszulösen. Es handelt sich insgesamt nicht um besonders geschützte Baum- und Gehölzbestände, die entfernt werden müssen. Ein größerer Baum wird erhalten und Neuanpflanzungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Die Höhe der geplanten Bebauung wird größer sein als die der Bestandsgebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Kopperpahler Allee. Insgesamt folgt die geplante Gebäudekubatur dem städtebaulich gewollten Konzept und fügt sich insbesondere im Hinblick auf die Höhenentwicklung der westlich angrenzenden Gebäude in die umliegende Bebauung ein.

Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr werden mit oberirdisch angeordneten Stellplätzen geschaffen. Dieses neue Parkraumangebot ist für die vorgesehenen Nutzungen ausreichend. Ein Ersatz für fortfallende öffentliche Parkplätze soll in umgebenden Straßen geschaffen werden.

Die zusätzliche Verkehrsbelastung der bestehenden Bebauung durch Bewohner und Nutzer der geplanten Bebauung ist im Verhältnis zur bereits bestehenden Belastung insgesamt als gering einzustufen.

Zu berücksichtigen ist die durch den fließenden und ruhenden Verkehr entstehende Lärmbelastung der geplanten und bestehender Nutzungen.

Mit der Gliederung der Stellplatzanlage soll Immissionskonflikten mit nördlich angrenzenden Wohnnutzungen vorgebeugt werden.

Die Verkehrsbelastung von der Kopperpahler Allee, auf der maximal 30 km/h gefahren werden darf, wird als für das Plangebiet nicht als so erheblich eingestuft, dass Lärmschutzmaßnahmen erfolgen müssten.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Neubebauung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind nicht erkennbar.

Insgesamt erfolgen durch die vorliegende Planung eine Aufwertung und Verbesserung der räumlichen und städtebaulichen Situation in diesem Bereich Kronshagens.

#### 5.4. Alternativenprüfung

Eine Prüfung alternativer Standorte entfällt im vorliegenden Fall. Es ist planerischer Wille der Gemeinde, den Planbereich zu überplanen und neu zu gestalten. Somit erfolgt die Planung standortbezogen.

Eine verfügbare Flächenalternative für die Umsiedlung der geplanten Einrichtungen besteht einzig in der Inanspruchnahme eines Teils der größeren Grünfläche südwestlich der Henri-Dunant-Allee. Dies soll vor dem Hintergrund der Bedeutung und der Wertigkeit dieser Fläche jedoch nicht erfolgen.

Im Rahmen vorbereitender Planungen wurden Planungsvarianten erarbeitet auf ihre Qualitäten Auswirkungen hin überprüft und bewertet.

Die nun vorliegenden inhaltlichen Festsetzungen des B-Planes spiegeln das Ergebnis der vorbereitenden Planungen wider.

### 6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

#### 6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Zum jetzigen Planungsstand liegt der vollständige Planentwurf mit den erforderlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vor.

##### Art und Maß der baulichen Nutzung

Dem künftigen Nutzungszweck der geplanten Bebauung mit Gewerbeeinheiten und Wohnnutzungen folgend wird das Plangebiet als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Um zum einen die Verträglichkeit mit den angrenzenden und geplanten Wohnnutzungen weitergehend sicherzustellen zum anderen aber auch, um nicht dem Gebietscharakter entsprechende und daher störende Nutzungen auszuschließen, erfolgen für das Mischgebiet im Rahmen der Feinsteuerung eine Reihe von Nutzungsausschlüssen.

In den festgesetzten Mischgebieten sind dabei gemäß § 1 (5) BauNVO die sonst allgemein zulässigen Einrichtungen und Anlagen nach § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend gewerblich genutzt sind) nicht zulässig. Ebenfalls ausgeschlossen ist demgemäß nach § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise Zulässigkeit der o.g. Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend gewerblich genutzten Bereiche. Insbesondere Vergnügungsstätten sollten anderen Standorten innerhalb des Gemeindegebietes vorbehalten bleiben.

Die Festsetzung der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) gibt den Rahmen vor, innerhalb derer die geplanten Bauvorhaben verwirklicht werden können. Innerhalb des Mischgebietes werden vorrangig zur Gliederung der Höhenentwicklung zwei Baufelder vorgesehen.

Das Maß der Nutzung wird für das Plangebiet über die Festsetzung einer maximalen Grundfläche (GR) von 675 m<sup>2</sup> gesteuert. Die Festsetzung gilt für die Summe der baulichen Anlagen innerhalb des festgesetzten Baufeldes.

Auf die Festsetzung einer maximalen Geschossfläche und die der Anzahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da die zulässige Kubatur der Gebäude mit den getroffenen Festsetzungen zur Grundfläche und der Gebäudehöhen hinreichend definiert ist.

Mit den vorgenommenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung wird für das MI-Gebiet rechnerisch eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 1,8 erreicht und damit der Orientierungswert von 1,2 für die GFZ gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) überschritten.

Die Überschreitung erfolgt aus städtebaulichen Gründen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und einer effizienten Nutzung der innerörtlich zur Verfügung stehenden Flächen. Die Kubatur der Bebauung an der Kopperpähler Allee ist an dieser Stelle städtebaulich gewollt. Die umgebenden Bereiche sind durch großzügige Freiflächen geprägt.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Überschreitung ausgeglichen und sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Zugunsten der zusätzlichen Flächenversiegelung insbesondere durch Flächen für Stellplätze innerhalb des MI-Gebietes wird eine entsprechende Festsetzung in die Planung aufgenommen, die eine weitere Flächenversiegelung bis zu einem Maximalwert für die GR von 1.400 m<sup>2</sup> zulässt. Dies entspricht einer GRZ von ca. 0,86 und ist vor dem Hintergrund der Zielsetzung das städtebauliche Konzept umzusetzen erforderlich.

Weitere Festsetzungen zum Maß der Nutzung zur Sicherung des Baukonzeptes und zugunsten der Einbindung der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung erfolgen durch Festsetzungen zur maximalen Gesamthöhe der Gebäude. Gegliedert für die beiden Baufelder werden maximal 17,0 m für das Baufeld 1 und 7,0 m für das Baufeld 2 festgesetzt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die beiden untersten Geschosse auf Grund der angestrebten gewerblichen Nutzungen größere Geschosshöhen benötigen.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen der Gebäudehöhen ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, der bei maximal 16,75 m über Normal-Höhen-Null (NHN) liegen darf und damit eine gute Einbindung in das bestehende Gelände sicherstellt.

Klarstellend ist festgesetzt, dass die festgesetzten Gebäudehöhen durch Bauelemente zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 0,50 m und durch Abgas- und Lüftungsschornsteine sowie sonstige technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden dürfen.

Die Höhe der Überdachung von Stellplätzen nach Maßgabe der Textziffer 5.1 darf eine maximale Höhe von 20,5 m über NHN (Normal-Höhen-Null) nicht überschreiten. Dies entspricht einer maximalen Höhe über dem Gelände von ca. 3,50 m.

#### Bauweise und sonstige Nutzungsregelungen

Für das Plangebiet erfolgt der geplanten Bebauung folgend die Festsetzung einer abweichenden Bauweise.

Für die das festgesetzte Mischgebiet (MI) wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend den in der Planzeichnung (Teil A) ausgelegten überbaubaren Flächen (Baufenster), die durch Baugrenzen bestimmt sind, dürfen die seitlichen Grenzabstände der Gebäude unterschritten und ohne Wahrung eines Grenzabstandes an die seitlichen und an die vordere Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche herangebaut werden.

Dies betrifft die südwestliche Grenze zum Grundstück des derzeitigen und geplanten Markt-Marktes. Hier wird nachzeitigem Stand der diesbezüglichen Planungen eine Stellplatzanlage entstehen.

Die Abstandsflächen der westlich angrenzenden Hochhausbebauung liegen bis zu einer Tiefe von ca. 6,50 m auf dem Grundstück des Plangebietes. Das Baufenster wird zwar im südlichen Bereich positioniert, dennoch wird es bei Ausnutzung der getroffenen Höhenfestsetzungen zu einer Überlappung der Abstandsflächen kommen.

Dies wird als städtebaulich verträglich angesehen und soll zugelassen werden. Daher wird festgesetzt, dass diese zulässig ist, sofern sich durch die Umsetzung der Bebauung in den Baufeldern des festgesetzten Mischgebietes eine Überschneidung von Abstandsflächen mit der westlich des Plangebietes gelegenen Bebauung ergibt. Voraussetzung ist allerdings, dass sich die für die Baufelder erforderlichen Abstandsflächen innerhalb des eigenen Grundstückes befinden.

Auch hierbei sind in Ansehung des Planungszieles und der Umgebung städtebauliche Missstände nicht zu befürchten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belichtung und Belüftung bleiben gewahrt.

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind Geländemodellierungen, Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der festgesetzten Baufelder nur bis zu einer maximalen Höhe bzw. Tiefe von 0,50 m zulässig, um die Bodenbewegungen innerhalb des Gebietes im Sinne des Bodenschutzes zu minimieren.

Abgrabungen und Aufschüttungen im Umfeld der als zu erhaltend festgesetzten Bäume sowie Eingriffe in den Baumstandort sind nicht zulässig.

Im festgesetzten Mischgebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche als offene Stellplätze zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig. Hiervon ausgenommen ist lediglich eine Überdachung von Stellplätzen, wenn diese in Verbindung mit der Errichtung von Solarmodulen auf den Dachflächen erfolgt.

#### 6.2. Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen grünordnerischer Festsetzungen werden Regelungen zur Neuanpflanzung von Bäumen innerhalb der Grundstücksflächen des Plangebietes getroffen. Die hier getroffenen Festsetzungen dienen der gestalterischen Einbindung der geplanten Stellplatzanlage und der Gestaltung des Straßenraumes.

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen entsprechend der erfolgten Vorgaben zur Qualitätssicherung vorzunehmen.

#### 6.3. Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO werden insbesondere Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen und zu den nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen.

Im Rahmen der Regelungen zur baulichen Gestaltung erfolgen Festsetzungen hinsichtlich der Fassadengestaltung sowie zur Ausbildung der Dächer, die eine ansprechende und harmonische Einfügung der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung gewährleisten sollen.

Gestalterisch soll sich die Bebauung an ortstypischen Gestaltungsmerkmalen und dem Neubau des Markant-Marktes orientieren und ist daher in den beiden unteren Geschossen mit einer Fassade aus rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk vorgesehen. Für die darüberliegenden Geschosse wird eine helle Farbgebung für die Fassadengestaltung vorgegeben, um die Bebauung in den oberen Geschossen insgesamt leichter wirken zu lassen. Mit der vorgesehenen Gestaltung wird zum einen ein deutlicher Bezug zum Markant-Markt und zum anderen zur Gestaltung der bestehenden Wohngebäude hergestellt und zwischen diesen vermittelt. Für untergeordnete Fassadenelemente sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude als Flachdächer auszubilden und mit einem Gründach einzudecken. Dies dient insbesondere der Zwischenspeicherung von Regenwasser und der Verzögerung des Regenwasserabflusses.

Die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) ist ausschließlich auf den Dachflächen und an den Fassaden der Hauptgebäude sowie auf Überdachungen von Stellplätzen zulässig. Freistehende Solaranlage werden damit ausgeschlossen.

Zur gestalterischen Einbindung werden Regelungen zu Mindestabständen zu Dachrändern getroffen.

Dies betrifft auch sonstige technische Anlagen auf den Dachflächen, die zu den seitlichen Rändern der Hauptdächer einen Mindestabstand von 3,00 m einhalten müssen.

Der Ausschluss von Kleinwindkraftanlagen erfolgt aus gestalterischen Gründen aber auch auf Grund der von derartigen Anlagen ausgehenden Emissionen, die sich störend auf die Nachbarschaft auswirken können.

Für das gesamte Plangebiet erfolgen Regelungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, die dafür Sorge tragen sollen, dass diese nicht störend in Erscheinung treten.

Diese Regelungen umfassen u.a. den generellen Ausschluss von Fremdwerbung sowie hinsichtlich am Gebäude angebrachter Werbeanlagen deren maximale Einzel- und Gesamtgröße.

Sollten Werbeanlagen mit Licht gestaltet werden, so ist diese in einer zurückhaltenden Art und Weise mit indirekter Beleuchtung auszuführen. Nicht zulässig sind hier insbesondere Werbeanlagen mit wechselndem, weit strahlendem, reflektierendem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben und mit Farbenvielfalt. Hinsichtlich der Fernwirkung kann insbesondere das Licht von in den Himmel oder horizontal abstrahlenden Scheinwerfern zu Beeinträchtigungen der Umgebung führen.

Zugunsten der Verringerung des Regenwasserabflusses sind die privaten Verkehrsflächen sowie die ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Zur gestalterischen Einbindung sind Standorte für Müllbehälter nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Einfriedungen vorzunehmen oder mit einem Sichtschutz oder einer Hecke zu umgeben.

Aus ortsgestalterischen Gründen und zugunsten der Verbesserung des Regenwasserabflusses und des Kleinklimas wird die Gestaltung der unbebauten, nicht durch zulässige hochbauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Stellplätze versiegelten Grundstücksflächen in Form von Schotter- und Kiesflächen (Schottergärten) sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenzonen untersagt.

## **7. BELANGE DER SCHUTZGÜTER**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Daher unterliegen die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG. Damit ist auch kein Ausgleich für Natur und Landschaft erforderlich. Darüber hinaus ist kein Umweltbericht zu erstellen.

Es sind allerdings die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplans zu berücksichtigen. Anzuwenden sind die Vorschriften des Biotopschutzes (§ 30 BNatSchG) sowie des allgemeinen (§ 39 BNatSchG) und besonderen (§ 44ff BNatSchG) Artenschutzes.

Für das beschleunigte Verfahren entfällt die Verpflichtung zur Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht. Der § 13a (2) Nr. 4 BauGB sieht zudem vor, dass von einer Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen werden kann. Somit ist grundsätzlich kein Ausgleich für die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild vorzunehmen.

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und zu berücksichtigen.

Folgende Belange werden durch die Planinhalte berührt:

### Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Die für eine bauliche Entwicklungen vorgesehenen Teile des Plangebietes sind bereits teilweise mit einer Stellplatzanlage bebaut und wurden in der Vergangenheit im Bereich der Grünfläche auch als Verfügungsfläche für Baumaßnahmen in der Umgebung genutzt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope. Es sind im Zuge der Umsetzung der geplanten Maßnahmen allerdings vorhandene Gehölzbestände und Einzelbäume zu entnehmen. Als Ausgleich hierfür wird im Rahmen der Planung eine Neuanpflanzung von Einzelbäumen vorgesehen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind bei der Entnahme von Bäumen und Gehölzbeständen die einschlägigen Bauzeitenregelungen zu beachten. Gehölze sind nur außerhalb der Brutzeit und damit innerhalb des Zeitraums 01.10. bis 20.02. zu entnehmen.

Im Fazit des Artenschutzgutachtens wird folgendes ausgeführt:

„Die vorhandene Datenlage wird aus fachgutachterlicher Sicht für eine Beurteilung als ausreichend eingestuft. Die Potenzialanalyse und die Datenrecherche ergaben Hinweise für Brutvögel als Artvorkommen mit artenschutzrechtlicher Relevanz im Wirkraum des Vorhabens.

Die mögliche Schädigung / Tötung von Individuen gem. § 44 (1) 1 BNatSchG kann durch eine Bauzeitenregelung ausgeschlossen werden.

Erhebliche Störungen gem. § 44 (1) 2 BNatSchG können ebenfalls ausgeschlossen werden.

Durch das Bauvorhaben gehen keine potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 (1) 3 BNatSchG verloren.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen verstößt der Eingriff nicht gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist somit nicht notwendig.“

#### Boden und Wasser

Die Grundfläche der Gebäude wird sich im Vergleich zur bisherigen Bebauung erhöhen. Insgesamt erfolgt dadurch eine Mehrversiegelung der Flächen. Im Verfahren nach § 13a BauGB besteht keine Verpflichtung Eingriffe in das Schutzgut Boden auszugleichen. Es ist allerdings zu berücksichtigen und sicherzustellen, dass das zusätzlich anfallende Regenwasser schadlos abgeleitet werden kann.

#### Klima und Luft

Die geplante Neubebauung wird zu keinem wesentlichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen führen. Auch sind im Gebiet keine die Umwelt betreffenden Einrichtungen und Anlagen vorhanden und nicht zukünftig zulässig, die die Belange von Klima und Luft beeinträchtigen könnten.

#### Landschaftsbild

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes nachhaltig verändert. Auf den bislang nicht hochbaulich genutzten Flächen soll eine Bebauung entstehen. Diese wird den Charakter des Siedlungs- und Straßenbildes in diesem Bereich verändern. Insofern muss eine gute gestalterische Einbindung gewährleistet werden.

#### Mensch, menschliche Gesundheit

Ein wesentliches zusätzliches Verkehrsaufkommen in den umgebenden Erschließungsstraßen ist auf Grund der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten und wird sich daher für die Anwohner kaum über das bereits vorhandene Maß hinaus bemerkbar machen. Zeitgemäße bauliche Entwicklungen kommen den Einwohnern zugute.

Die von den umgebenden Straßen ausgehenden Lärmemissionen werden als nicht erheblich eingeschätzt.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Planung berührt nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalrechtlichen Belange.

Über die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes wird generell eine Verbesserung des Wohnwertes und der Immobilienwerte erreicht.

#### Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Tiere/Lebensgemeinschaften/Wasser/Boden/Klima/Luft zu Mensch/menschliche Gesundheit und Landschaftsbild sowie Kulturgüter/Sachgüter bestehen über die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes vielfältige vorteilhafte Veränderungen für den Menschen und seine Kultur- und Sachgüter. Auf Grund der zentralen, von Siedlungsstrukturen geprägten Lage sind die mehr Naturbelange betreffenden Wechselwirkungen als sehr gering einzustufen.

#### Sonstige Belange

Die Belange zur Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern, erneuerbare Energien, andere Plandarstellungen und Erhaltung der Luftqualität nach Rechtsverordnung der Europäischen Gemeinschaft werden durch die Planinhalte dieses Bebauungsplanes, dessen Ziel die Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur ist, nicht betroffen.

## **8. IMMISSIONSSCHUTZ**

Bezüglich möglicher auf das Plangebiet einwirkender Immissionen sind der durch den Kfz-Verkehr auf der Kopperpähler Allee verursachte Verkehrslärm sowie von gewerblichen Nutzungen ausgehende Emissionen zu würdigen.

Gewerbliche Nutzungen innerhalb von Mischgebieten dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören. Die von den derzeit in der Umgebung bestehenden bzw. künftig innerhalb des Plangebietes möglichen gewerblichen Nutzungen ausgehenden Immissionen müssen mischgebietstypisch und mit angrenzenden Wohnnutzungen verträglich gestaltet werden.

Die zusätzliche Verkehrsbelastung der bestehenden Bebauung durch Bewohner und Nutzer der geplanten Bebauung ist im Verhältnis zur bereits bestehenden Belastung insgesamt als gering einzustufen.

Zu berücksichtigen ist die durch den fließenden und ruhenden Verkehr entstehende Lärmbelastung der geplanten und bestehender Nutzungen.

Mit der vorgesehenen Gliederung der Stellplatzanlage soll Immissionskonflikten mit nördlich angrenzenden Wohnnutzungen vorgebeugt werden.

Die Verkehrsbelastung von der Kopperpahler Allee, auf der maximal 30 km/h gefahren werden darf, wird als für das Plangebiet nicht als so erheblich eingestuft, dass Lärmschutzmaßnahmen erfolgen müssten.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Neubebauung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind nicht erkennbar.

Weitergehende Aussagen oder Maßnahmen werden im Zuge der vorliegenden Planung als nicht erforderlich erachtet.

Vom Plangebiet ausgehende Emissionen beschränken sich auf Lärm- und Staubbelastungen während der Bauzeit und sind als befristete Belastungen hinnehmbar.

## **9. ERSCHLIESSUNG**

### **9.1. Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Plangebietes für den Fahrzeugverkehr erfolgt von Nordosten über die Bertha-von-Suttner-Straße. Hier wird die Zufahrt für eine Stellplatzanlage mit 20 Stellplätzen angeordnet, auf der der ruhende Verkehr vorgesehen wird. Zugunsten der Erschließung und der Verschiebung der Stellplatzzufahrt muss ein Baum im Straßenbereich entfernt werden.

Direkt gegenüber der geplanten Zufahrt befindet sich eine Bushaltestelle, die vor kurzem für das Laden von E-Bussen umgebaut wurde. Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr kann insofern als sehr gut bezeichnet werden.

In der konkreten Umsetzung ist eine Zuordnung der 14, an der nordwestlichen Grenze gelegenen Stellplätze zu den Wohnungen vorgesehen.

Die verbleibenden, südöstlich gelegenen 6 Stellplätze werden weit überwiegend den gewerblichen Nutzungen zugeordnet. Weitere zugeordnete Stellplätze sollen auf der südöstlich angrenzenden Fläche des geplanten Neubaus des Markant-Marktes im Zuge der Umsetzung dieses Vorhabens entstehen.

Für die Wohnungen soll ein Stellplatzschlüssel von 1 : 1 erreicht werden. Zudem werden durch die Anordnung Immissionskonflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung vermieden. Die Stellplatzanlage darf zugunsten von PV-Anlagen auf den Dachflächen auch überdacht werden, was Lärmemissionen weitergehend minimieren würde.

Stellplätze für Räder können auf dem Grundstück in ausreichender Anzahl untergebracht werden.

Die durch die Überplanung fortfallenden öffentlichen Parkplätze sollen in den Straßenräumen der Bertha-von-Suttner-Straße und der Albert-Schweizer-Straße zu mindestens teilweise kompensiert werden. Dies soll durch die Einrichtung von Einbahnstraßen und die Anordnung von Parkplätzen in Schrägaufstellung erfolgen, wie es bereits in der Henri-Dunant-Allee umgesetzt wurde. Die Straßenräume weisen für diesen Umbau auch unter Berücksichtigung und Erhalt der bestehenden Bäume eine ausreichende Breite auf. Die Einbahnstraßenlösung ist für die Erschließung der angrenzenden Quartiere auch ausreichend leistungsfähig.

### **9.2. Technische Infrastruktur**

Die Neubebauung innerhalb des Plangebietes kann an vorhandene Leitungen in den umliegenden Straßen angeschlossen werden.

Die Ableitung des Regen- und Schmutzwassers erfolgt im Trennsystem. Hinsichtlich der Ableitung des Schmutz- und des Regenwassers erfolgt die Ausarbeitung eines

Entwässerungskonzeptes, das mögliche Lösungen insbesondere der schadlosen Regenwasserableitung prüft und Hinweise zu ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung geben wird.

Die Stromversorgung sowie die Versorgung mit Erdgas und Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen Versorgungsnetz der Versorgungsbetriebe Kronshagen (VBK).

Die Löschwasserversorgung im Brandfall wird über Hydranten des vorhandenen Trinkwassernetzes sichergestellt.

Die Versorgungsbetriebe Kronshagen weisen in diesem Zusammenhang auf folgendes hin:

*„Die Versorgungsbetriebe Kronshagen beliefern grundsätzlich nur mit Trinkwasser, weder mit Brauch- noch mit Löschwasser, gestatten jedoch im Brandfall über unsere Hydranten des vorhandenen Trinkwassernetzes Löschwasser entsprechend unseren technisch vorgegebenen Regeln zu entnehmen.*

*Die Dimensionierung unserer Trinkwasserversorgungsnetze ist auf Grundlage der Trinkwasserverordnung ausgerichtet. Darüberhinausgehende Anforderungen, insbesondere für Brandschutzmaßnahmen, kann die VBK GmbH nicht leisten. Hierzu sind andere geeignete Maßnahmen anzuwenden“*

Die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen kann über die Deutsche Telekom erfolgen. Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet um die Beachtung der nachfolgenden Hinweise:

***„Im Bereich nördlich des Gehweges der Kopperpähler Allee liegen hochwertige Telekommunikationsanlagen, die vor der Bebauung umverlegt werden müssen. Bitte geben Sie uns hierzu bitte mindesten 6 Monate vor Baubeginn Bescheid, damit die Bebauung des Grundstücks nicht behindert wird. Hierzu benötigen wir auch die maximale Größe der Baugrube, falls diese den öffentlichen Gehweg in Anspruch nimmt.***

Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:

*Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.*

*Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,*

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen. dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine un-gehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,*
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,*
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,*
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“*

Die Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH weist auf folgendes hin:

*„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.*

*Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an [TDRB-N.Hamburg@vodafone.com](mailto:TDRB-N.Hamburg@vodafone.com), um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.*

*Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städte-baulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.“*

Die Abfallbeseitigung wird zentral über den Kreis Rendsburg-Eckernförde geregelt. Die Abfälle werden im Auftrag des Kreises von einem privaten Unternehmen abgeholt.

## **10. SONSTIGE MAßNAHMEN UND HINWEISE**

Konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Sollten bei der Umsetzung von Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises umgehend in Kenntnis zu setzen. Die weiteren Maßnahmen werden von dort aus abgestimmt.

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

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

Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Nach § 12 Abs. 1 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bedarf die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG lautet sinngemäß: die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn die Veränderung geeignet ist, den Eindruck eines Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen.

Das Plangebiet grenzt an die als Gründenkmal geschützte Kopperpahler Allee an. Im Bereich von denkmalgeschützten Alleen bzw. Einzelbäumen ist Folgendes zu beachten:

Es ist die Hinzuziehung eines Sachverständigen für Baumpflege erforderlich - sowohl in bauvorbereitender als auch in baubegleitender Hinsicht. Betroffene bzw. angrenzende Allee- oder Einzelbäume sind in Absprache mit dem Sachverständigen durch Schutzmaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Unabhängig davon sind die DIN 18920 und die ZTV-Baumpflege maßgebend.

Zum langfristigen Schutz sowohl des Baumbestandes als auch dessen erforderlicher Ergänzung wird auf die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, der RAS-LG4, „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ und der ZTV-Baumpflege „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ verwiesen, die bei der Bauausführung zwingend zu beachten sind.

Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Der Kampfmittelräumdienst weist auf Folgendes hin:

„Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt.

Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.“

Der Fachdienst Umwelt (untere Bodenschutzbehörde) des Kreises Rendsburg-Eckernförde weist auf folgendes hin:

„Im Zuge der Planungen und Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens und § 34 Abs. 1 Satz 2, BauGB - Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, §§ 6-8) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Weitere Hinweise:

Seit dem 01.08.2023 gilt die neue Mantelverordnung mit der neuen Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und der Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Das bedeutet, dass die Analytik entsprechend von LAGA/DepV auf EBV/DepV umgestellt und der Parameter-umfang der neuen BBodSchV beachtet werden muss.

Anfallender Bauschutt ist vorschriftsmäßig zu separieren und gemäß EBV zu untersuchen. Der Unteren Abfallbehörde ist unaufgefordert zeitnah nach Abschluss der Arbeiten der Nachweis einer fachgerechten Verwertung vorzulegen.

Für nicht wieder auf dem Flurstück verwendete Bodenmengen gilt:

Anfallender humoser Oberboden ist gemäß §6 und § 7 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) mindestens auf die in Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der Verordnung aufgeführten Stoffe zu analysieren und entsprechend zu verwerten. Der übrige Bodenaushub (mineralischer Boden) ist zwingend nach den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) Anlage 1 Tabelle 3 zu untersuchen und entsprechend den Ergebnissen zu verwerten (vgl. §8 BBodSchV und §§ 14 und 16 EBV).“

Kronshagen, den .....

.

.....

- Die Bürgermeisterin -