

# 3. Ausfertigung

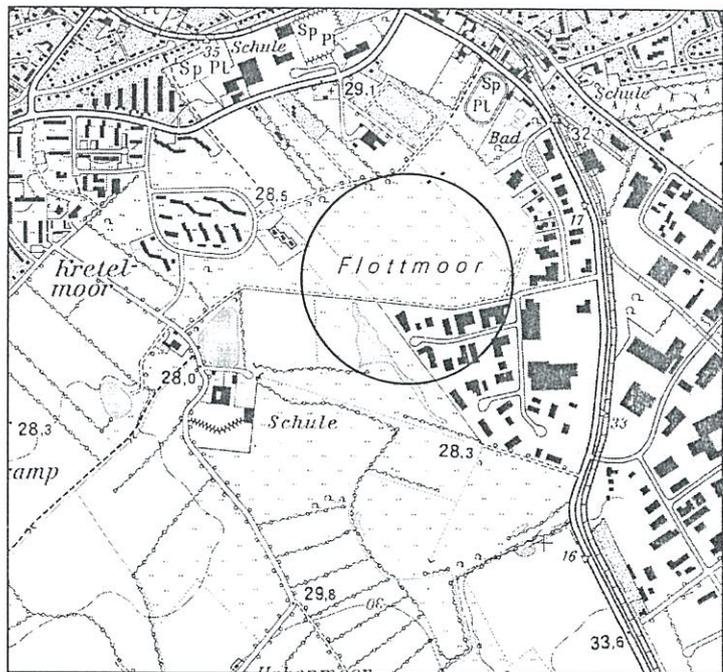
## Stadt Kaltenkirchen

### BEBAUUNGSPLAN NR. 52 B "SÜDERSTRASSE"

für das Gebiet des Ausbaus der Süderstraße bis zur  
Grundschule Flottkamp mit gleichzeitiger Teilaufhe-  
bung der BP Nr.1 und Nr. 13

### BEGRÜNDUNG

STAND: 20.06.2000



Planverfasser im Auftrag der Stadt Kaltenkirchen:

**AC**

ARCHITEKTEN CONTOR

Planergruppe Julius Ehlers · Stadtplaner SRL · Architekt BDA

Burg 7A · 25524 Itzehoe · Tel. 04821 / 682 80 · Fax 04821 / 682 81

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Brigitte Börnecke

Dipl.-Ing. Martin Stepany

## 1 Anlaß und Zweck der Planung

### 1.1 Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 52 B „Süderstraße“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen für

- die Realisierung einer Erschließungsstraße zum geplanten Wohngebiet des B-Planes Nr. 52A und
- die Realisierung der südlichen Entlastungsstraße von der B433 zum Flottkamp
- die Ausbildung eines baulichen Randes zum geplanten Flottmoorpark

Für das zukünftige Bebauungsgebiet „Südöstlich des Brookweges“ ist der Bebauungsplan Nr. 52A in Aufstellung; der B-Plan 52B bildet die Voraussetzung für die Erschließbarkeit des B-Planes 52A. Die Straße hat darüberhinaus innerhalb des Kaltenkirchener Straßennetzes eine verbindende Funktion zum zukünftigen Bebauungsgebiet „Südlich des Flottkamps“, für das der Bebauungsplan Nr. 60 in Aufstellung ist.

Ein weiteres Planungserfordernis ist die Schaffung der funktionalen und gestalterischen Abstufung des vorhandenen Gewerbegebietes am Porscherling (B-Plan 26) zum Flottmoor hin durch eine gewerblich genutzte Baustruktur

### 1.2 Ziele der Planung

#### a) Südliche Entlastungsstraße

Zur Entlastung des innerstädtischen Teilstückes der B433 ist von der vorhandenen Süderstraße bis zum Flottkamp eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße geplant. Sie wird im östlichen Teil durch einen Ausbau des vorhandenen Wirtschaftsweges Flottmoorweg als Verlängerung der Süderstraße hergestellt werden und im weiteren Verlauf als neue Trasse durch das Flottmoor geführt bis zum Flottkamp. Dieser nördliche Abschnitt wird im angrenzenden BP 60 behandelt, im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Entwicklung von Wohnbaugebieten und dem geplanten Flottmoorpark.

#### b) Erschließung des B-Plan 52A-Gebietes

Die Stadtvertretung Kaltenkirchen hat beschlossen, das vorgesehene Wohngebiet am Kretelmoor (B-Plan 52 A) nur zu untergeordneten Anteilen über die vorhandenen Wohn- und Sammelstraßen zu erschließen und die Hauptanbindung von Osten her

zur B 433 hin anzubinden. Nach Realisierung des neuen Kaltenkirchener Autobahnanschlusses bildet die hier geplante Straße auf der Trasse der vorhandenen Süderstraße die direkte Verbindung dorthin. Es ist zu erwarten, daß ein Großteil der zukünftigen Bewohner des Wohngebietes „Am Kretelmoor“ in Hamburg beschäftigt sein wird, so daß dieser Autobahnbezug begründet ist. Die Verbindung in das Kaltenkirchener Zentrum wird zukünftig im wesentlichen über die geplante südliche Entlastungsstraße über den Flottkamp zur B 433 hin stattfinden, darüberhinaus ist über den Flottmooring eine untergeordnete Verbindung möglich.

Die Verknüpfungsstelle der Wohngebietszufahrtsstraße mit der südlichen Entlastungsstraße ist verkehrstechnisch durch einen Kreisels gelöst.

#### **c) Rand zum Flottmoorpark**

Nördlich der Süderstraße soll eine gewerbliche Bauungsstruktur sowohl das vorhandene Gewerbegebiet zum Park hin abstufen als auch einen attraktiven baulichen Rand zum Park und als Straßenraumbegrenzung für die Süderstraße bilden.

### **1.3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfaßt die Verlängerung der Süderstraße mit einem 70 bis 95 m tiefen Streifen nach Norden (Gewerbeflächen) und einem ca. 20 m breiten südlich angrenzenden Streifen (Verkehrsfläche) und der Dreiecksfläche bis zur nordöstlich angrenzenden Flottmooring-Siedlung (BP Nr. 50).

Der Plangeltungsbereich umfaßt ca. 7,0 ha.

## **2 Übergeordnete Planungen**

### **2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **Flächennutzungsplan**

Im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen ist die jetzt vorgesehene Gewerbefläche als gemischte Baufläche dargestellt.

Die geplante Straße ist dagegen nicht dargestellt, da sie bisher lediglich die Funktion einer innerörtlichen Sammelstraße für Wohngebiete ohne überörtliche Bedeutung übernehmen sollte. Sie quert die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche des zukünftigen Flottmoor-Parkes.

Für diesen Teil ist deshalb eine Änderung des FNP notwendig, da jetzt eine innerörtliche Hauptstraße

geplant ist, die als übergeordneter Verkehrsweg im FNP dargestellt werden muß.

Das Entwickeln einer Mischbaufläche läßt sich nicht aufrechterhalten, da hierfür eine obere Begrenzung der zulässigen Lärmschutzpegel in den angrenzenden, heute uneingeschränkten Gewerbegebieten erforderlich würde. Planungsvorgabe für diese Bebauungsplanung war jedoch eine Vermeidung von Einschränkungen der vorhandenen Gewerbegebiete. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Teilbereich ist im Parallelverfahren mit dem B-Plan Nr. 60 vorgesehen, das TÖB-Verfahren ist für Dezember 1999 vorgesehen.

#### Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan Mischbaufläche dargestellt. Aus landschaftsplanerischer Sicht sind die Flächen „für Bebauung eingeschränkt geeignet“, das heißt, der Eingriff wird als stark, aber durch Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar angesehen.

#### Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebietes befinden sich je ein Teilbereich des B-Planes 13 „Gewerbegebiet an der B 433“ und des B-Planes 1 „Flottmooring“. Diese Teilbereiche werden im Rahmen dieses Verfahrens aufgehoben.

Das Plangebiet liegt in dem in Vorbereitung befindlichen Wasserschutzgebiet Kaltenkirchen.

## 2.2 Entwicklungsbereich Flottmoor

In der informellen Planung „Entwicklungsbereich Flottmoor“ wurde unter anderem die genaue Lage der Straßentrasse unter Berücksichtigung der Entwicklung des Siedlungsgefüges in diesem Bereich der Stadt Kaltenkirchen alternativ untersucht und festgelegt.

Entgegen früheren Bestrebungen, im wesentlichen die Hauptgebietszufahrt zum geplanten Wohngebiet südlich des Brookweges (B-Plan Nr. 52A) planungsrechtlich zu sichern, wurde im Zuge der Planung der Bedarf nach einer Verbindungsstraße deutlich, die einerseits eine kurze Anbindung des geplanten Wohngebietes in die Innenstadt bzw. angrenzende Wohngebiete gewährleistet und andererseits eine Entlastungsfunktion für den Teilabschnitt der B 433 zwischen Kreuzung Am Bahnhof und Kreuzung Süderstraße/Gewerbegebietszufahrt übernehmen kann.

Der vorhandene Wirtschaftsweg sollte für die geplante Erschließung genutzt werden, durch die vorhandene Randbepflanzung, die geringe Breite und den erforderlichen Lärmschutz-Abstand zu vorhandener Wohnbebauung konnte dies jedoch nur begrenzt realisiert werden.

### **3 Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept**

Die städtebauliche Konzeption sieht die Ansiedlung einer Reihe von Gewerbeflächen nördlich der auszubauenden Süderstraße vor, die im wesentlichen für kleinere Betriebe mit Wohnhaus für den Inhaber vorgehalten werden sollen. Die Wohn- und Verwaltungsfunktion soll dabei zum geplanten Flottmoorpark hin orientiert werden. Die Baufelder sollen durch zwei deutliche Grünzäsuren und die integrierten Regenklärbecken gegliedert werden. Durch eine Einschränkung der gewerblichen Nutzungen, der maximalen Grundstücksausnutzung sowie der beschriebenen Grünstrukturierung soll eine Abstufung der vorhandenen, uneingeschränkten Gewerbegebiete zum Flottmoorpark erreicht werden.

Einzelhandel soll hier nur sehr eingeschränkt zugelassen werden, um vorhandenen und geplanten innerstädtischen Lagen keine Konkurrenz zu machen.

#### **3.2 Verkehrskonzept**

Der vorhandene Wirtschaftsweg (Verlängerung der Süderstraße) wird im Bereich der Gewerbeflächen für die Fahrbahn der südlichen Entlastungsstraße genutzt; der Geh- und Radweg wird einseitig nördlich eines Grünstreifens zum Erhalt der vorhandenen Bäume geführt.

Die Einmündung der Wohngebietszufahrt - Planstraße B - auf die südliche Entlastungsstraße ist als Kreiselpfand geplant. Im weiteren Verlauf erhält die Planstraße A beidseitige Geh- und Radwege hinter Baumstreifen.

Die Planstraße B verläuft südlich des vorhandenen Feldweges, der als Fuß- und Radweg beibehalten wird, um ausreichenden Abstand zur bestehenden Wohnbebauung des B-Plan 50 zu wahren.

### 3.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Zwischen den Planstraßen A und B sind Kleingartenflächen geplant als Ersatz für die ehemals im B-Plan 13 im zukünftigen Flottmoorpark vorgesehenen Kleingärten.

Das Ziel des Landschaftsplanes, das Flottmoor über weitere Grünflächen mit dem angrenzenden Landschaftsraum zu verbinden, kann damit weitmöglichst eingehalten werden.

In direkter Nachbarschaft zur sehr dicht bebauten Flottmoorsiedlung haben sie damit eine bessere Lage und Zuordnung. Zudem würden sie in der ursprünglichen Lage die ökologisch wertvollsten Flächen des Flottmoors in Anspruch nehmen. Die geplanten Ausgleichsflächen für den B-Plan 52B sollen direkt am nördlichen Rand des geplanten Gewerbegebietes zum Flottmoorpark angelegt werden. Sie enthalten einen Wanderweg und Flächen für einen Graben zur Sammlung und Rückhaltung des Oberflächenwassers der Gewerbegebiete.

## 4 Begründung der planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Abstufung zum südlich an das Plangebiet angrenzende, uneingeschränkte Gewerbegebiet werden die im Plangebiet vorgesehenen Bauflächen als Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen festgesetzt, um den gewünschten Charakter eines kleinteiligen, anspruchsvoll gestalteten straßen- und parkbegleitenden Bebauungsgebiets zu erreichen.

Eigenständige Lagerhäuser und Tankstellen sind in dieser Lage als unattraktive Nutzungen unzulässig., Lagerflächen aus dem gleichen Grunde in der Größe stark beschränkt.

Einzelhandel ist nur als Ausnahme zulässig, wenn

- 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschritten werden,
- er in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbe- und Handwerksbetrieb steht und
- nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs gehandelt wird.

Für Kfz-Handel darf wegen der großflächigen Ware die festgesetzte Verkaufsfläche überschritten werden.

Der Einzelhandel soll in der Innenstadt Kaltenkirchens und in den dafür vorgesehenen Gebieten konzentriert bleiben, um durch diese Planung keine Konkurrenzstandorte zu schaffen.

Wohn- sowie Büro- und Verwaltungsfunktionen sollen innerhalb des Plangebietes auf der Flottmoorseite platziert werden, um so die Nutzungen mit der kleinteiligeren, gestalterisch interessanteren Außenwirkung zum Park auszurichten als ansprechendes Gegenüber für die geplante Wohnbebauung nördlich des Flottmoorparks.

Im geplanten GE-Gebiet wird durch Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels von 50 dB(A) für die Nacht (22-6 Uhr) die beabsichtigte Wohnnutzung geschützt.

Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, um die gewünschten Wohnnutzungen nicht zu beeinträchtigen, insbesondere durch Lärmbelastigungen in der Nacht.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

### GRZ

Im Plangebiet werden für das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

Um eine aufgelockerte Baustruktur zu erreichen, wurde das nach der BauNVO mögliche Höchstmaß der GRZ nicht ausgenutzt. Durch die relativ geringe Bebauungsdichte verbleiben ausreichend Grün- und Freiflächen, um auch die gewünschte Wohnfunktion ausreichend Schutz- und Freizeitgrün zu ermöglichen.

### Nebenanlagen

Die im Plangebiet festgesetzte, maximal zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,60 überschritten werden. Gleiches gilt für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird.

Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Im Plangebiet sind Gebäude mit maximal zwei Geschossen zulässig.  
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe und der maximalen Firsthöhe geregelt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).  
In den Gewerbegebieten wird die Traufhöhe auf maximal 8,00 m, die Firsthöhe auf max. 11,00 m begrenzt.  
Als Bezugspunkt für die Festsetzungen der Traufhöhe und der Firsthöhe gilt die Oberkante des Rad- und Fußweges in der Mitte der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche des einzelnen Baugrundstückes.

#### 4.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im Plangebiet wurde offene Bauweise festgesetzt, d.h. Gebäudelängen dürfen maximal 50 m betragen. Im Zusammenklang mit den laut LBO erforderlichen Abstandsmaßen und den im Plangebiet festgesetzten, öffentlichen Grünzäsuren sollen damit ein Mindestmaß an Durchblicken von der Süderstraße ins Flottmoor und an Baukörpergliederung erreicht werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen wurden bis auf einen Abstand von 3 m an die Straßenbegrenzungslinie herangezogen, um für die Süderstraße einen bebauten Straßenraum zu schaffen.

Von Bebauung freizuhaltende Flächen - Garten -

Innerhalb eines 8 m breiten Streifens am Rand zum geplanten Flottmoorpark ist eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Hier sind keine baulichen Anlagen, befestigte Flächen, Lagerplätze, Stellplätze oder Werbeanlagen zulässig. Die Fläche ist als Garten zu gestalten.  
Wenn dies in anderer Weise nicht realisierbar oder unzumutbar aufwendig herzustellen ist, darf eine Feuerwehrumfahrt innerhalb dieses Streifens nachgewiesen werden, die Oberfläche muß wasserdurchlässig gestaltet sein.  
Mit dieser Festsetzung soll ein gärtnerisch gestalteter Rand als Übergang und Eingrünung zum Flottmoorpark erreicht werden.

#### 4.4 Verkehrsflächen – Flächen für Versorgungsanlagen

##### Verkehrsflächen

Im Plangebiet werden Straßenverkehrsflächen für die südliche Entlastung Straßen, bestehend aus der Süderstraße und der Planstraße A sowie für die Planstraße B als Wohngebietszufahrt festgesetzt. Für die Entlastungsstraße ist eine Fahrbahnbreite von 6,50 m für die Planstraße B von 5,50 m zuzüglich Sicherheitsstreifen von 0,25 m beidseitig geplant.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung stellen die Rad- und Fußwege dar.

Darüber hinaus geplante Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer verlaufen innerhalb der öffentlichen Grünflächen und sind daher nicht gesondert festgesetzt, z.B. innerhalb der Kleingärten und der Ausgleichsfläche am Flottmoor-Rand.

##### Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Reinigung der kanalisierten Oberflächenentwässerung benachbarter Gewerbegebiete sind innerhalb des Plangebietes zwei Regenwasser-Klärbecken erforderlich, bevor die Entwässerung in das weiterführende offene System eingeleitet werden kann. Damit wird eine Forderung der Wasserbehörde des Kreises Segeberg erfüllt.

#### 4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die entsprechend ihrer unterschiedlichen Nutzungsanforderungen sowie der landschaftsplanerischen und städtebaulichen Zielvorgaben mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen und Ausgestaltungen versehen sind. So dienen sie zur Aufnahme von Wegeverbindungen und Gräben mit Regenrückhaltefunktion sowie zur Gliederung der neuen Bauzeile und zur Entwicklung einer neuen Kleingartensiedlung.

Zur Sicherung/Erhalt der im Bearbeitungsgebiet befindlichen wertvollen Gehölzstrukturen werden diese mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB belegt.

Zur Qualitätssicherung der geplanten „Öffentlichen Grünflächen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und zur Festschreibung von Laubbaumanpflanzungen im öffentlichen Straßenraum werden Gebote zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger

Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ausgesprochen.

Die Ausweisungen von „Flächen und/oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB stellt sicher, daß ein Teil der Freiflächen bei entsprechender Bepflanzung /Ansaat dauerhaft als naturnahe Vegetationsflächen entwickelt und mittels besonderer Pflegemaßnahmen entwickelt wird.

Die öffentliche Grünfläche am Nordrand der GE-Gebiete wird zusätzlich mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert. Sie dient als Ausgleichsfläche für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Innerhalb der Fläche sind eine naturnah gestaltete Entwässerungsmulde und Pflanzinseln gemäß Grünordnungsplan aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und großkronigen Laubbäumen festgelegt. Die Restflächen müssen als naturnahe Wiese angelegt und gepflegt werden. Ein Spazierweg mit nicht vollständig befestigter Oberfläche darf innerhalb der Fläche angelegt werden.

Der vorhandene Wirtschaftsweg nordwestlich der Gewerbeflächen am Porschering soll erhalten werden, auch als Zuwegung für den geplanten Flottmoorpark.

Durch folgende Anpflanzgebote sollen die geplanten Bau- und Straßenflächen landschaftlich eingebunden werden: Laubbäume beidseitig der Fahrbahnen der Planstraßen A und B, heckenartige Randbepflanzung an der Kleingartenfläche und ein Laubbaum je angefangener 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, neu anzulegender Knick südlich des Fuß- und Radweges.

Der Baumbestand nördlich der Süderstraße ist zu erhalten. Für Grundstückszufahrten notwendige Entnahmen sind gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Kaltenkirchen auszugleichen.

Das Verbandsgewässer Nr. 321 des Gewässerpflegeverbandes Krückau-Pinnau wird neu gestaltet und teilweise umverlegt.

Die Gestaltung der Kleingartenanlage wird als Objektplanung gemäß der Kleingartenverordnung ent-

worfen und beinhaltet unter anderem auch eine Stellplatzanlage, die interne Abfallsammlung, Parzellengrößen und die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen. Ein interner Erschließungsweg ist für die Öffentlichkeit jederzeit zugänglich zu halten.

#### 4.6 Baugestalterische Festsetzungen

Um in dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 52B ein städtebaulich harmonisches Erscheinungsbild insbesondere von dem gegenüber liegenden Flottmoorparkrand zu erhalten, wird durch gestalterische Festsetzungen gemäß § 92 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein ein Rahmen für die Gestaltung der Gebäude vorgegeben. Es werden dazu Festsetzungen zur Gliederung der Baukörper, zu den Fassaden und den Dächern gefaßt.

Es wird eine gewisse Einschränkung von Dachformen und Dach- und Wandmaterialien festgesetzt, was in dieser besonderen städtebaulichen Lage erforderlich und angemessen ist. Zu besserer Eingrünung und ökologischer Aufwertung und Vernetzung im Plangebiet werden Laub- oder Wildgehölze als Einfriedigung festgesetzt.

Die Verwendung von Sonnenkollektoren, Dacheingrünungen sowie sonstigen natürlichen Materialien im Sinne einer ökologischen Bauweise sind erwünscht.

Zum Schutz des Ortsbildes zum Flottmoorpark und zur Süderstraße hin werden Werbeanlagen eingrenzend festgelegt.

## 5 Grünordnung

### Bestandssituation / Bewertung der Schutzgüter

Das sog. „Flottmoor“ wird heute flächenhaft als Acker und Grünland genutzt. Die Böden sowie das Wasser sind mit allgemeiner Bedeutung für den Natur- und Umweltschutz als unversiegelte Flächen eingestuft. Im östlichen Bereich sind sie durch hohe Grundwasserstände und das Gruppenrelief von besonderer Bedeutung. Nördlich des Flottmoorweges befindet sich ein ständiger wasserführender Graben mit Randgehölzen. Das „Flottmoor“ hat für das Kaltenkirchener Stadtgebiet Bedeutung als Verdunstungsfläche und als unverbaute Fläche, die das Einströmen kühler, unbelasteter Luft bis ins Stadtzentrum

ermöglicht.

Während die Acker und intensiv genutzten Grünlandflächen geringwertig eingestuft wurden, wird den feuchteren Grünlandflächen eine besondere Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften zugewiesen, ebenso dem vorhandenen Knick entlang des Flottmoorweges mit begleitendem Graben. In der derzeitigen Ausprägung hat das „Flottmoor“ nur eine geringe Bedeutung für Landschaftsbild und Erholungsfunktion.

Durch die Realisierung der Bebauungsplanung wurden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, insbesondere Bodenauftrag und Versiegelung durch Gebäude, Straßen, Freiflächen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Regenklärbecken und Kleingärten.

#### Vermeidung / Minimierung

Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes dienen folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen:

- Erhalt der Baum- und Gehölzstrukturen, wo möglich
- Verkleinerung der ursprünglich vorgesehenen Baufläche
- geringe GRZ von 0,35 bis max. 0,60
- fugenreiche Oberflächebefestigung für z.B. Stellplätze
- Ableitung des unbelasteten Dach- und Oberflächenwassers in einen offenen Graben und die Gestaltung von Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbare Nachbarschaft des Plangebietes.

#### Ausgleichsbilanzierung

Der Ausgleich für das Schutzgut Boden geschieht in der nördlich an das Plangebiet angrenzenden naturnah gestalteten öffentlichen Grünfläche im Zusammenklang mit dem integrierten, natürlich gestalteten Graben und geplanten Baum- und Gehölzpflanzungen wirken sich diese Maßnahmen auch positiv auf die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ und „Klima/Luft“ aus.

Die Verfüllung des Grabens am Flottmoorweg wird durch den neuen Entwässerungsgraben ausgeglichen. Für die Beeinträchtigung der Knickvegetation durch das Verfüllen des Grabens werden knickartige Neubepflanzungen an anderer Stelle geplant.

Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden durch die vorgesehene Art der Oberflächenentwässerung ausgeglichen.

Alle geplanten Neupflanzungen in den Maßnahmenflächen und auf den Privatgrundstücken (Einfriedigungen als Hecken, Laubbaumpflanzungen) wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus, was darüber hinaus die Naherholungsfunktion stärkt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung weist einen leichten „Überschuss“ aus, der auf dem „Ökokonto“ der Stadt Kaltenkirchen verbucht werden kann.

## 6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Immissionen, die aus diesem Plangeltungsbereich auf den vorgesehenen B-Plan 60 wirken sowie eventuelle gebietsinterne Störungen insbesondere der Wohnnutzungen wurden in der „Lärmtechnischen Untersuchung für die B-Pläne 52B und 60“ vom 22. November 1999 untersucht.

Der Plangeltungsbereich ist Geräuschimmissionen ausgesetzt, die aus der gewerblichen Nutzung der Flächen in den Geltungsbereichen der B-Pläne Nr. 13 und Nr. 26 resultieren. Die Beurteilungspegel für die plangegebene Vorbelastung (uneingeschränkte Nutzung tags mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln von  $L_w = 60$  dB(A) (Bezugsfläche  $S_o = 1$  m<sup>2</sup>), Berücksichtigung der Einschränkungen, die sich aus der Zulässigkeit von Wohnungen im Gewerbegebiet für die Nachtzeit ergeben, über den Ansatz eines flächenbezogenen Schalleistungspegels von  $L_w = 50$  dB(A)) unterschreiten allerdings die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 und 65/50 dB(A) tags/nachts, so dass diesbezügliche Konflikte nicht zu erwarten sind. Auf der anderen Seite stellen die Gewerbeflächen im Planungsgebiet selbst eine Schallquelle dar. Der Vermeidung entsprechender Konflikte mit der nördlich im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 60 vorgesehene Wohnbebauung dienen Maßnahmen zur Emissionskontingentierung über die Festsetzung maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel als Gliederung des Gebietes „nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften“ (vgl. § 1, (4), Satz 1, Ziffer 2 BauNVO) sowie eines Nachweisverfahrens zur Umsetzung der Beschränkungen in den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

Zum Schutz des allgemeinen Wohngebietes nördlich des Plangeltungsbereiches (B-Plan Nr. 60) vor Ge-

werbelärm werden die Emissionen von den Gewerbegebietsflächen während der Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) auf  $L_w = 50$  dB(A) (Bezugsfläche  $S_0 = 1\text{m}^2$ ) beschränkt (Grundlage: § 1, (4), Satz 1 Ziffer 2 BauNVO).

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung der oben genannten Festsetzung Immissionsprognosen wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach dem in der E DIN ISO 9613-2, Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613-2:1996), Ausgabe September 1997 beschriebenen Verfahren,
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Immissionsprognose auf der Grundlage der TA Lärm zum Nachweis, dass die Beurteilungspegel aus dem realen Betrieb nicht über den zulässigen Beurteilungspegel liegen; Grundlage für das Nachweisverfahren ist ebenfalls § 1, (4), Satz 1, Ziffer 2 BauNVO, da die Einhaltung der Gliederung auf andere Weise nicht nachprüfbar ist. Der Nachweis kann auf Immissionsorte beschränkt bleiben, die im Einwirkungsbereich der Anlage im Sinne von Nummer 2.2 TA Lärm liegen. Überschreitungen der zulässigen Immissionsanteile sind vertretbar, sofern in der Summe der auf den betroffenen Immissionsort einwirkenden Anlagengeräusche die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.

Immissionen, die aufgrund der geplanten „Südlichen Entlastungsstraße“ auf die Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 50 (WA-Gebiet) einwirken könnten, sind in der „Lärmuntersuchung für den B-Plan 50“ im April 1996 vorausschauend untersucht worden.

Die Orientierungswerte sind tagsüber eingehalten bis unterschritten und in der Nacht in Einzelfällen geringfügig um  $0,4 - 1,4$  dB(A) überschritten und können damit vernachlässigt werden.

Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Im B-Plan Nr. 50 wurde am südlichen Plangebietsrand ein 10 m breiter, bepflanzter Wall festgesetzt, um einen Sichtschutz aus dem Wohngebiet auf die Süderstraße und einen räumlichen Abschluß des Grundstückes zu gewährleisten. Der bepflanzte Wall kann südöstlich des B-Planes 50 bis zum Hochhaus fortgeführt werden, um den Bodenaushub in geringer Dimensionierung aus dem Straßenbau aufzunehmen.

## 7 Ver- und Entsorgung

|                   |  |
|-------------------|--|
| Wasser            | Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser erfolgt durch den Zweckverband.   |
| Telekommunikation | Die Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom sichergestellt.  |
| Oberflächenwasser | Auf den Grundstücken anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser wird nach Norden in das geplante Grabensystem geleitet.<br>Von Süden aus dem Gewerbegebiet in Leitungen ankommendes Oberflächenwasser muß erst durch Regenwasserkläranlagen gereinigt werden, um dann in die geplanten Gräben eingeleitet zu werden. Die geplanten Regenwasserklärbecken werden bis zum 31.12.2002 fertiggestellt. |
| Schmutzwasser     | Das im Plangebiet anfallende gewerbliche und häusliche Schmutzwasser wird an das Kanalnetz der Stadt Kaltenkirchen angeschlossen und der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Pinneberg zugeleitet.   |
| Strom             | Die Stromversorgung wird durch die Schleswig AG sichergestellt.  |
| Müllentsorgung    | Die Entsorgung von Müll und sonstigen Abfall- und Wertstoffen ist durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg sichergestellt.  |
| Brandschutz       | Die Löschwasserversorgung gemäß Erlaß des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV 334-166.701400 - ist sichergestellt; für das Gewerbegebiet bedeutet dies eine Löschwassermenge von 192m <sup>3</sup> /Stunde.  |

## Hinweise

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschongebiet für das Wasserwerk Kaltenkirchen. Für diesen Bereich ist die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes geplant; daran könnten sich für die Zukunft Nutzungseinschränkungen ergeben. Auf die Regelwerke ATN, RiSTWag sei hingewiesen.

**8 Maßnahmen zur Realisierung des Planes****8.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Flächen des Plangebietes befinden sich größtenteils in Privatbesitz.

Die Stadt Kaltenkirchen wird die für die Realisierung notwendigen Grundstücke aufkaufen und darauf die öffentlichen Straßen und Flächen anlegen bzw. dem Planzweck entsprechend wieder veräußern.

**8.2 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen trägt die Stadt Kaltenkirchen zu dem Teil, der durch die z.Zt. geltenden kommunalen Satzungen oder durch Verträge mit Erschließungsträgern nicht gedeckt ist.

Kaltenkirchen, den 06.09.2000



  
.....  
Der Bürgermeister