

Gliederung:

1. Rechtsgrundlagen
2. Erfordernis der Planaufstellung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 und Einfügung in andere angrenzende Planungen
4. Lage des Plangebietes
5. Städtebauliche Maßnahmen
 - 5.1 Art der Nutzung
 - 5.2 Maß der Nutzung
 - 5.3 Baugestaltung
 - 5.4 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
6. Erschließung
7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
 - 7.1 Elektrische Energie
 - 7.2 Wasserversorgung
 - 7.3 Abwasserbeseitigung
 - 7.4 Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung
 - 7.5 Fernmeldeeinrichtungen
8. Maßnahmen der Landschaftspflege und Regelungen der Eingriffe in den Natur-
 und Landschaftsraum
 - 8.1 Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum
 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter:
 - 8.2 Boden
 - 8.3 Wasser
 - 8.4 Klima / Luft
 - 8.5 Arten und Lebensgemeinschaften
 - 8.6 Landschaftsbild
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
10. Flächenbilanz
11. Kosten der Erschließung

- Anlagen:**
1. Straßenprofile, Planzeichnungen Maßstab 1 : 200
 2. Grünordnungsplan

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBL. I S. 2141), nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) und nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 321), in den derzeit geltenden Fassungen.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat am 18.11.1997 die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 61 „Westerwohld Nord“** beschlossen.

In der Stadt Kaltenkirchen besteht die Notwendigkeit, den **Nachfragen** nach geeigneten Gewerbebauflächen kurzfristig nachzukommen.

Hierfür wurden verschiedene mögliche Standorte überprüft. Das oben genannte Gebiet eignet sich besonders wegen der unmittelbaren Nachbarschaft und der räumlichen und funktionalen Fortsetzung zu den bereits erschlossenen Gewerbegebieten der Bereiche

- | | | |
|---|---------------|--|
| – | B-Plan Nr. 17 | Erweiterung des Industriegebietes Süd |
| – | B-Plan Nr. 22 | Feldstraße |
| – | B-Plan Nr. 26 | Gewerbe- und Industriegebiet südlich Flottmoorweg und an der B 433 |
| – | B-Plan Nr. 36 | Überm Heerweg |
| – | B-Plan Nr. 37 | Bark - Esch |
| – | B-Plan Nr. 58 | Überm Heerweg Süd |

Um die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die vorhandene städtebauliche Situation einzufügen und mit den bestehenden Nutzungen abzustimmen, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in andere angrenzende Planungen

Der Bebauungsplan Nr. 61 ist aus dem **Flächennutzungsplanes** entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist die Plangebietsfläche als **Gewerbliche Baufläche** dargestellt.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind ausgewiesen:

- im Süden an die Grenze zur Nachbargemeinde Henstedt-Ulzburg mit der geplanten „Anbindung an die A 7“ auf dem Gemeindegebiet von Henstedt-Ulzburg

- im Süd-Westen an die Grenzen zur Nachbargemeinde Henstedt-Ulzburg mit landwirtschaftlichen Nutzflächen
- im Nord-Westen an Flächen im Stadtgebiet Kaltenkirchen als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Ausgleichsfläche
- im Norden und Osten an Flächen im Stadtgebiet Kaltenkirchen als gewerbliche Bauflächen der unter Punkt 2 genannten Bebauungspläne.

Das Plangebiet wird durchquert von

- der nach Süd-Westen bis zur neuen Trasse der B 433 verlängerten Feldstraße, und darüber hinaus anschließenden in einem
- nach Nord-Westen verlaufenden Bogen für eine spätere Fortsetzungsmöglichkeit der Erschließung außerhalb des jetzigen Plangebietes

und östlich begrenzt von der **ehemaligen** Trasse der Bundesstraße **B 433**, die zur Gemeindestraße herabgestuft wird.

Für die **Neutrassierungen der B 433** und der **AKN** sind eigenständige **Planfeststellungsverfahren** durchgeführt worden.

Die Festsetzungen dieser Verfahren sind in die Satzung des B-Planes Nr. 61 als „nachrichtliche Übernahme“ bzw. als sinngemäße eigenständige Festsetzung übernommen worden.

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süd-Osten von Kaltenkirchen und grenzt im Süden und Süd-Westen an die Grenze zur Nachbargemeinde Henstedt-Ulzburg.

Nach Norden und Osten schließen sich die bereits in wesentlichen Teilen bebauten Flächen der Gewerbegebiete an.

Im **Westen** und **Süden** grenzen die **landwirtschaftlichen Nutzflächen** der weiträumigen Krückauniederung an das Plangebiet, die durch **Entwässerungsgräben** getrennt sind.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. **57 ha**.

Die Plangebietsfläche selbst besteht zur Zeit hauptsächlich aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünland. Eine **landschaftsplanerische Bewertung** erfolgt im Zusammenhang mit dem **Grünordnungsplan**, der als **Anlage 2** der Begründung beigelegt ist.

Das Plangebiet liegt gemäß Fortschreibung 1998 des Regionalplanes vom 16.7.1998 in einem Gebiet mit **besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz**. Bei der Abwägung kommt diesem Gesichtspunkt besondere Bedeutung zu. Im Zuge der Bauantragsverfahren wird sichergestellt, daß keine umweltgefährden-

den Stoffe unsachgemäß im Plangebiet gelagert werden. (s. Festsetzung Nr. 1.3 im Textteil B).

5. Städtebauliche Maßnahmen

5.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich in die verschiedenen Bereiche der **Baublöcke 1 bis 6** mit Unterteilungen, die in gleicher Weise nach § 8 BauNVO als

"Gewerbegebiet" - GE

festgesetzt werden. Es sollen nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe verschiedener Branchen und alle anderen nach der Zweckbestimmung allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eingerichtet werden können, soweit diese nicht nachfolgend ausgeschlossen werden.

Der allgemein zulässige **"Einzelhandel"** nach BauNVO § 8 Abs. 2 wird auf der Grundlage von BauNVO § 1 Abs. 5 mit Abs. 9 BauNVO wie folgt **eingeschränkt**

- **Ausnahmsweise** zulässig sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von maximal 100 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die **ausnahmsweise Zulässigkeit** von "Einzelhandelsbetrieben" soll durch die **Beschränkung** in der Größe und in der Kombinationspflicht mit anderen allgemein zulässigen Funktionseinheiten eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches der **Innenstadt** als primären Standort insbesondere des Einzelhandels ausschließen, den geplanten **Gebietscharakter** erhalten und nicht durch Betriebe des Einzelhandels dominieren lassen.

Die **ausnahmsweise zulässigen** Nutzungen von **Vergnügungsstätten** nach BauNVO § 8 Abs. 3, Nr. 3 werden auf der Grundlage von BauNVO § 1 Abs. 5 in Punkt 3 eingeschränkt und **nicht zugelassen**.

Der Charakter des geplanten Baugebietes und dessen Umgebung ist deutlich geprägt von gewerblicher Nutzung. Der Bedarf an **Vergnügungsstätten** wird in anderen Bereichen Kaltenkirchens abgedeckt. Das Zulassen dieser Nutzungsmöglichkeiten birgt die Gefahr einer Veränderung des Gebietscharakters in sich, die den städtebaulichen Zielen der gesamten Stadtentwicklung nicht entsprechen.

Teilbereiche des Plangebietes haben für den Grundwasserschutz und den Schutz der Oberflächenwasser - insbesondere im westlichen Bereich (Krückautalraum,

offene Gewässer) - eine besondere Bedeutung. Aus diesem Grund **können** in allen Baublöcken Betriebe mit Umgang mit **wassergefährdenden Stoffen** (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO) **ausnahmsweise** zugelassen werden. Die Zulässigkeit soll von der Prüfung des Einzelfalls als Ausnahme im **Baugenehmigungsverfahren** abhängig gemacht werden.

5.2 Maß der Nutzung

Innerhalb der bebaubaren Flächen, die durch Baugrenzen umschrieben sind, sind Grundflächenzahlen **GRZ** auf maximal **0,80** festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden geregelt durch die Festsetzung

- der **Höhen der Oberkanten der fertigen Erdgeschoßfußböden** mit max. **0,50 m** über den mittleren Höhen des an das Grundstück angrenzenden **Straßenabschnittes**,
- der **Traufhöhe** von max. **11,00 m** bis OK Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenwandfläche.

5.3 Baugestaltung

Um eine Verbindung mit den **baulichen Maßstäben** im Stadtgebiet herzustellen, wird zur **äußeren Gestaltung** der baulichen Anlagen festgesetzt:

- Es sind **Werbeanlagen** zulässig, die in einem Bezug zu den Leistungen eines auf dem Grundstück vorhandenen Betriebes stehen.
- **Werbeanlagen** mit himmelwärtsgerichtetem, stark leuchtendem, blinkendem, farbwechselnden und / oder bewegtem **Licht** sind **unzulässig**.

5.4 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

Im nördlichen Teil des Plangebietes sind Flächen festgesetzt nach § 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB für **Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**. Hier befindet sich ein **Regenwasserklärbecken** und **Regenwasserrückhaltebecken** für das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet.

Das Oberflächenwasser wird in Teilmengen über ein technisches Abschlagsbauwerk den benachbarten Feuchtbiotopen zugeleitet, um sie im natürlichen Bestand zu erhalten. Im Grünordnungsplan werden hierzu detaillierte Angaben gemacht.

6. Erschließung

Das Plangebiet wird an das übergeordnete Verkehrsnetz der Stadt Kaltenkirchen durch Planstraßen angebunden.

In diesem Sinne sind die **übergeordneten Verkehrsstraßen**

- die verlegte **Bundesstraße B 433**, die in Nord-Süd-Richtung das Plangebiet durchquert und deren spätere Herabstufung zur LIO vorgesehen ist, sowie
- die neue - außerhalb des Plangebietes auf der Gemeinde Henstedt-Ulzburg - in westlicher und süd-östlicher Richtung als **Autobahnzubringer** zur **BAB 7** weiterführende **B 433**.

Als **gebietsinterne Straße** werden Planstraßen ausgewiesen. In der **Anlage** zur Begründung werden die **Straßenquerschnitte** im einzelnen durch maßstäbliche Querschnittszeichnungen dargestellt und durch Beschreibungen erläutert.

Die Stadt Kaltenkirchen erhält im Bereich östlich der Trasse der neuen Bundesstraße 433 und westlich der Baublöcke 2.1, 2.2 und 5 in ganzer Länge ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Unterhaltung** auf den privaten Grundstücken innerhalb der 20 m breiten nicht bebaubaren Freihaltezone zwischen dem befestigten Fahrbahnrand und der Baugrenze. In einer Breite zwischen **8,00 und 10,0 m** sollen hier die Haupttrassen für die Ver- und Entsorgung (Abwasser, Hamburger Gaswerke GmbH, EVU, u.a.) untergebracht werden. Das GFL endet im Norden des Plangebietes vor der öffentlichen Grünfläche zwischen der neuen B 433 und der neuen AKN-Trasse. Unterhalb der öffentlichen Grünfläche queren die Ver- und Entsorgungstrassen unter der alten B 433, der AKN und der neuen B 433. Hier ist zusätzlich eine Fläche der Abwasserentsorgung festgesetzt worden, um ein Abwasserpumpwerk errichten zu können.

Außerhalb der genannten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden die Haupttrassen für die Ver- und Entsorgung in den **öffentlichen Verkehrsraum** verlegt und werden im Planteil nicht gesondert dargestellt. So ist die Trasse des Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen - Henstedt-Ulzburg auf der Westseite der neuen B 433 schon im Zusammenhang mit dem Ausbau der neuen B 433 verlegt worden.

Die **Stellplätze** sind grundsätzlich auf den Grundstücken an geeigneter Stelle unterzubringen. Auf eine Spezifizierung der Standorte wird verzichtet, da sich die Anzahl nach dem **Stellplatzlerlaß - StErl** vom 16. 08. 95 geändert am 9. Februar 1996 nach der Art der Betriebe, der **Grundfläche** bzw. der **Anzahl der Beschäftigten** richtet.

Nach dem Stellplatzerlaß - StErl werden für die Ermittlung von **öffentlichen Parkplätzen keine Forderungen** mehr erhoben. Für Handwerks- und Industriebetriebe wird jedoch empfohlen, **10 %** der Stellplätze als „Besucherplätze“ auszubauen. Nach der bisherigen Auslegung waren damit öffentliche Parkplätze gemeint.

Im Bereich der **Planstraße B, C1 und D** werden **öffentliche Parkplätze** als Längsparkplätze in der Straße festgesetzt. Die genaue Lage wird jedoch erst zu Beginn der Endausbaumaßnahmen festgelegt, um die dann vorhandenen Grundstückszufahrten angemessen zu berücksichtigen.

Für den Ausbau aller Planstraßen erfolgt eine Detailplanung, die gemäß Anordnung nach § 45 StVO und Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Segeberg erstellt wird.

Das Plangebiet wird in Nord-Südrichtung von der Trasse der **AKN - Eisenbahn AG** durchquert, folgende Hinweise sind zu beachten:

- Die an das Bahngelände angrenzenden Grundstücke sind durch ordnungsgemäße wirksame Einfriedungen gegenüber dem Bahngrundstück abzugrenzen, um das Unbefugte Betreten und Befahren der AKN-Flächen zu verhindern. Diese Einfriedigungen dürfen keine Tore, Türen oder sonstige Öffnungen erhalten.
- Anpflanzungen auf den Anliegerflächen dürfen den Eisenbahnbetrieb zu keiner Zeit behindern oder gefährden.

7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

7.1 Elektrische Energie

Das Plangebiet wird mit elektrischem Strom versorgt. Im Plangebiet sind 2 Standorte für Umspannstationen festgesetzt worden, die mit dem EVU abgestimmt worden sind.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen - Henstedt-Ulzburg.

Die **Löschwasserversorgung** wird durch Unterflurhydanten sichergestellt.

7.3 Abwasserbeseitigung

- a. Das **Schmutzwasser** wird über das vorhandene Kanalnetz der Stadt Kaltenkirchen gesammelt und der zentralen Kläranlage des **Abwasserzweckverbandes (AZV) Pinneberg** zur Entsorgung zugeführt.
- b. Das **Oberflächenwasser** wird gesammelt, in einem Regenklärbecken gereinigt, anschließend in einem Regenrückhaltebecken zwischengespeichert und gedrosselt in den vorhandenen Vorflutgraben eingeleitet. Im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren werden die entsprechenden Einleitungserlaubnisse und Baugenehmigungen beantragt. Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation gemäß Bekanntmachung des MNUL vom 25.11.1992 (Amtsblatt Schleswig-Holstein S. 829) werden berücksichtigt.

7.4 Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung

Die Müllbeseitigung erfolgt über den **Wege- und Zweckverband (WZV) der Gemeinden des Kreises Segeberg**. Die Müllbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallwirtschaft geregelt.

Allgemeine öffentliche Abfallsammelstellen werden zusätzlich eingerichtet in ausgewiesenen Standorten im

- Baublock 1.2 im Südbereich der öffentlichen Grünfläche erschlossen über die Planstraße „B“,
- Baublock 3 in der öffentlichen Grünfläche erschlossen über die Planstraße „A-2“ westlich der alten B 433.

7.5 Fernmeldeeinrichtungen

Das Plangebiet soll durch Anschluß an das Netz der TELEKOM AG versorgt werden.

7.6 Erdgasversorgung

Das Plangebiet soll durch Anschluß an das Netz der Hamburger Gaswerke GmbH versorgt werden.

8. Maßnahmen der Landschaftspflege und Regelungen der Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum

8.1 Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Boden-, Natur- und Landschaftsraum

Der dringende Gewerbeflächenbedarf in der Stadt Kaltenkirchen erfordert die kurzfristige Bereitstellung von geeigneten Flächen. Im Stadtgebiet sind nur begrenzt Flächen vorhanden, die mit vertretbaren Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum ein effizientes Angebot schaffen und somit sparsam mit den insgesamt verfügbaren Flächen umgehen. Der überplante Bereich ist in diesem Sinne eine solche Fläche:

- Die Fläche ist im **Flächennutzungsplan** bereits überplant und als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen worden. Sie befindet sich im Anschluß an die bereits erschlossenen bzw. in wesentlichen Teilen bebauten Flächen der umgebenden B-Pläne.
- Andere **gleichwertige** Flächen stehen zur Zeit im Stadtgebiet **nicht** zur Verfügung oder würden einen deutlich stärkeren Eingriff in Natur und Landschaft darstellen.

Das Gebot der **Vermeidung** nach dem Landesnaturschutzgesetz kann in Abwägung mit diesen Belangen deshalb **nicht** eingehalten werden.

Die Stadt Kaltenkirchen hat einen **Landschaftsplan** aufgestellt, der bereits festgestellt worden ist. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde parallel ein **Grünordnungsplan** erarbeitet, der zeitgleich ins Abstimmungsverfahren gegeben wird. Die **Ergebnisse** des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan eingeflossen und wurden nach - **Abwägung aller Belange** - als Festsetzungen in die Satzung übernommen.

Nach dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und des Ministers für Natur und Umwelt - IV 63 - 510.335/X 33-5120 Stand 03.07.1998 sind bei den hier gegebenen Voraussetzungen die Eingriffe in die folgende Schutzgüter zu bewerten und bei Bedarf auszugleichen:

- **Boden**
- **Oberflächenwasser und Grundwasser**
- **Luft und Klima**
- **Arten und Lebensgemeinschaften**
- **Landschaftsbild**

Unvermeidliche Eingriffe werden durch entsprechende Festsetzungen minimiert und sind durch geeignete Maßnahmen **auszugleichen**.

8.2 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Landschaftsraum innerhalb des Planungsgebietes durch die geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen sind zu bewerten.

Durch die Bebauung und die Erschließung werden die Bodenflächen versiegelt. Der Umfang der Versiegelung nach der Nutzungsänderung und der notwendige Ausgleich ist in der **Anlage 1** innerhalb des Grünordnungsplanes als "**Nachweis des Ausgleiches für die Eingriffe nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz**" geführt worden.

Danach ergibt sich ein **quantitativer Eingriff** in das Schutzgut Boden aus Erschließungs- und Baumaßnahmen durch

- **Bauflächen** als GE-Gebietsausweisungen mit Nutzungsdichten - GRZ - bis 0.80 einschließlich der nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen,
- **Verkehrsflächen** mit unterschiedlichen Oberflächenbefestigungen von voll versiegelten Oberflächen (Haupterschließungsstraßen), über teilversiegelte Oberflächen (Pflasterungen) bis gering versiegelte Oberflächen (in Teilbereichen Fußwege mit Grandoberflächen und Grünstreifen an Straßenrändern).

Nach dem Runderlaß handelt es sich bei dem Plangebiet aufgrund des **hoch anstehenden Grundwassers** um Flächen von **besonderer Bedeutung** für den Naturschutz.

Die maximal versiegelbaren Flächen durch Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind auszugleichen. Daraus ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf von 8,09 ha**, der nicht innerhalb des Plangebietes ausgewiesen werden kann.

Eingriffe in das **Schutzgut Boden** sollen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg außerhalb des Plangebietes im Bereich westlich der Autobahn A7 als zugeordnete Ausgleichsflächen durch Herausnahme von **8,09 ha** aus der derzeitigen Nutzung als Ausgleichsmaßnahme durch die Stadt kompensiert werden.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Kaltenkirchen. Es handelt sich um folgende Flurstücke in der Flur 19 der Gemarkung Kaltenkirchen, die im beigefügten Lageplanausschnitt näher bezeichnet sind:

| Flurstück | Fläche in m ² |
|--------------|--------------------------|
| 12 / 2 | 30.455 |
| 16 / 2 | 48.779 |
| 37 / 3 | 3.080 |
| Summe | 82.314 |

Die Stadt verpflichtet sich die Flächen entsprechend dem Konzept des Grünordnungsplan herzurichten und dauerhaft vor nicht sachgerechten Fremdeinwirkungen zu schützen.

8.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser

Normal- und stark verschmutztes Niederschlagswasser wird nicht in den Boden eindringen und das **Grundwasser** gefährden. Bei gefährdenden Nutzungen, bei denen solche Abwässer bzw. Beimengungen ins Oberflächenwasser gelangen können, werden im Zuge der Bau- und Betriebsgenehmigungen durch entsprechende Auflage und technische Vorkehrungen die Gefährdungspotentiale ausgeschlossen. Eine Ausgleichsregelung ist deshalb nicht erforderlich.

Das **Oberflächenwasser** innerhalb des Plangebietes, daß durch versiegelte Flächen nicht mehr direkt versickern kann, wird in dichten Leitungen gesammelt und dem Regenklär- und rückhaltesystem zugeführt. Das Regenrückhaltebecken wird mit Tauchwänden zur Abscheidung von Schwimmstoffen ausgestattet.

Für die Abführung von Oberflächenabwässer sind ausdrücklich die Regelungen der "Abwassertechnischen Vereinigung" (ATV) Arbeitsblätter A 117 und A 118 sowie die Technischen Bestimmungen verbindlich. Ansonsten wird auf die Ausführungen unter **Punkt 7.3 Abwasserbeseitigung** verwiesen.

Eine Ausgleichsregelung ist deshalb **nicht erforderlich**.

8.4 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Klima / Luft

Für das Schutzgut Klima und Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Gefährdungen zu erwarten.

Bei gefährdenden Nutzungen, werden im Zuge der Bau- und Betriebserlaubnisse durch entsprechende Auflage und technische Vorkehrungen die Gefährdungspotentiale ausgeschlossen. Eine Ausgleichsregelung ist deshalb nicht erforderlich.

8.5 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Nach dem o.g. Erlaß beeinträchtigt die Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bau-, Verkehrs- und Gartenflächen dieses Schutzgut nicht, wenn es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt. Das vorhandene Grünland kann nach den Feststellungen des Grünordnungsplanes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als solches bewertet werden und bedarf keines Ausgleiches, (vgl. Erläuterungsberichtes zum GOP). Die im Plangebiet vorhandenen Knicks sind höherwertig. Bis auf Teilstücke bleiben alle erhalten. Der Verlust wird durch Anpflanzungen kompensiert, die im GOP näher spezifiziert werden.

8.6 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Das Landschaftsbild ist durch Grünlandflächen mit einem dichten Knicksystem geprägt.

Durch die Eingriffe in der unmittelbaren Nachbarschaft wie

- die vorhandenen Gewerbegebiete im Osten und Norden und
- die Verlegung und den Neubau der Trasse der Bundesstraße B 433 und der AKN mit entsprechenden Brückenbauwerken

ist der Landschaftsraum aus südlicher und westlicher Richtung gesehen schon stark verändert worden oder in Veränderung begriffen. Durch die geplante Gebietserweiterung werden grundsätzlich keine neuen Störungen hinzugefügt, lediglich der Grad der Eingriffe wird verändert und ist entsprechend auszugleichen.

Als **qualitativer Ausgleichsansatz** für die Eingriffe in das Schutzgut "Landschaftsbild" wird festgesetzt, daß das **Baugebiet ökologisch aufzuwerten** ist durch dauerhaft unterhaltene Anpflanzungen in verschiedenen Bereichen und Maßnahmenfeldern, die nachfolgend beschrieben werden:

8.6.1 Schutzmaßnahmen der nach § 15 a und b LaNatSchG geschützten Biotope

Die gesetzlich geschützten Biotope nach § 15 a LaNatSchG und Knicks nach § 15 b LaNatSchG sind durch einen nutzungsfreien Streifen in einer im Planteil A festgesetzten Breite - i.d.R. zwischen 5,00 m und 8,00 m - zu schützen. Die Schutzflächen sind von der Seite der anliegenden Gewerbegrundstücke dauerhaft einzufrieden.

8.6.2 Flächenbezogene Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen

Die nachfolgend benannten **Flächen 1 bis 10** sind im **Planteil A wie nachfolgend beschrieben** festgesetzt worden:

Fläche 1 ist entsprechend den Festsetzungen des Planfeststellungsverfahrens als Sukzessionsfläche zu entwickeln. Zusätzlich dient die Fläche dem Einstau von Oberflächenwasser. Die Errichtung von Erdwällen bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m bei einer Böschungsneigung flacher als 1 : 6 ist zulässig. Die Fläche ist in der Grundnutzung als Fläche für **Maßnahmen** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt worden.

Fläche 2 ist als extensives Grünland zu entwickeln und dient als zusätzlicher Einstauraum von Oberflächenwasser für die Regenrückhaltung. Die Fläche ist in der Grundnutzung als Fläche für **Maßnahmen** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt worden.

Fläche 3 ist als Regenrückhaltebecken naturnah mit wechselnden Böschungsneigungen zu gestalten und in den Randzonen mit Röhrichtinitialpflanzungen zu versehen. Die umgebenden Flächen dieses Bereiches sind als extensives Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist in der Grundnutzung als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „**Hochwasserrückhaltebecken**“ („R“) festgesetzt worden.

Fläche 4 ist als Regenklärbecken in den Randzonen mit standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Die Fläche ist in der Grundnutzung als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „**Hochwasserrückhaltebecken**“ („R“) festgesetzt worden.

Flächen 5 und 6 und 9 sind mit standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Die Fläche ist in der Grundnutzung als **öffentliche Grünfläche** mit der Spezifizierung „**naturbelassene Grünfläche**“ festgesetzt worden.

Fläche 7 ist als Teich in den Uferbereichen mit standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Die Fläche ist in der Grundnutzung als Fläche für **Maßnahmen** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt worden.

Fläche 8 ist im Gehölz- und Grabenbestand zu erhalten und in die Grünflächengestaltung einzubeziehen. Bei der Grünflächengestaltung sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Fläche ist in der Grundnutzung als **öffentliche Grünfläche** mit der Spezifizierung „**naturbelassene Grünfläche**“ festgesetzt worden.

Fläche 9 ist im Planfeststellungsverfahren für die Straßenbaumaßnahmen (Bundesstraße und AKN -Verlegung) als Ausgleichsfläche **nachrichtlich** übernommen worden. Die Fläche ist in der Grundnutzung als Fläche für **Maßnahmen** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt worden.

Fläche 10 ist als Obstwiese in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist als **private Grünfläche** mit der Spezifizierung „**Parkanlage**“ festgesetzt worden und ist keine Maßnahmenfläche im Sinne § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

8.6.3 Festsetzungen von Maßnahmen auf den Grundstücken

Der nicht bebaute Anteil der Grundstücksflächen ist zu bepflanzen. Je 1.000 m² angefangener Grundstücksfläche ist ein großkroniger standortgerechter Laubbaum als Hochstamm (3 x v. 18 - 20 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ können je Baum 30 m² Fassadenfläche mit geeigneten Pflanzen begrünt werden.

8.6.4 Festsetzungen von Maßnahmen auf öffentlichen Straßengrundstücken

An den Erschließungsstraßen im Plangebiet sind großkronige standortgerechte Laubbäume als Hochstamm (3 x v. 18 - 20 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte werden in der nachgeordneten Ausbauplanung festgesetzt. Insgesamt sind 150 Bäume nach folgender Verteilung zu pflanzen:

| | |
|-------------------------------|---------------------|
| Planstraße A - 1 (neue B 433) | 25 Bäume einseitig |
| Planstraße A - 2 (alte B 433) | 76 Bäume beidseitig |
| Planstraße B | 10 Bäume einseitig |
| Planstraße C - 1 | 32 Bäume beidseitig |
| Planstraße D | 7 Bäume einseitig |

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die im Planungsbereich befindlichen Grundstücksflächen, die zukünftig als Gewerbegebiet genutzt werden und deren Erschließungsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Kaltenkirchen.

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelungen nach nach § 80 BauGB sowie die Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke nach § 85 BauGB kommen deshalb nicht zur Anwendung.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen und Nutzungsanteile:

| | Bereich - Flächennutzung | Fläche in ha | Flächenanteil in % |
|-----------|--|--------------|--------------------|
| 1. | Nachrichtliche Übernahmen Bereiche des Planfeststellungsverfahrens zur Neutrassierung der B 431 und der AKN | | |
| 1.1 | Straßenverkehrsflächen und AKN-Trasse, jedoch ohne Ausgleichsflächen | 9,45 | 16,90 |
| 1.2 | Ausgleichsflächen Planfeststellungsbereiche im Plangebiet | 4,81 | 8,60 |
| | Zwischensumme | 14,26 | |
| | | | |
| 2. | Planfestsetzungen | | |
| 2.1 | Gewerbegebietsfläche Baublock 1 bis 5 | 18,71 | 33,46 |
| 2.2 | Verkehrsflächen interne Erschließungsstraßen Planstraße B bis E und alte Bundesstraße mit Seitenstreifen | 2,18 | 3,90 |
| 2.3 | Sonstige Festsetzungen | | |
| | Maßnahmenflächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = Ausgleichflächen im Plangebiet | 1,77 | 3,16 |
| | Flächen von geschützten Naturgütern nach § 15a + b LNatSchG wie Knicks, geschützte Kleingewässerflächen, Ruderalstreifen | 1,75 | 3,13 |
| | Knickschutzstreifen | 0,85 | 1,52 |
| | Flächen der Landwirtschaft | 13,03 | 23,32 |
| | öffentliche Grünflächen und private Grünflächen (Obstwiese und Hofstelle) | 2,03 | 3,64 |
| | Fläche für die Regelung des Wasserabflusses | 1,33 | 2,37 |
| | Zwischensumme | 41,65 | |
| | | | |
| | Gesamtsumme | 55,91 | 100 % |

11. Kosten der Erschließung

Die Gesamtkosten der Erschließung einschließlich der Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation betragen **8.000.000 DM**

Anteil der Schmutzwasserkanalisation **1.500.000 DM.**

Die Kosten für die Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation sind gemäß Abwassergebührensatzung der Stadt Kaltenkirchen anzufordern.

Von den Gesamtkosten (ohne Schmutzwasser) von **6.500.000 DM** sind 90 % von den Anliegern anzufordern. Das entspricht einem Betrag von **5.850.000 DM.**

Für die Stadt Kaltenkirchen sind Kosten von **650.000 DM** aufzubringen, die nicht durch Beiträge gedeckt sind. Die Kosten werden entsprechend des geplanten Erschließungsablaufes im Haushalt der Stadt Kaltenkirchen eingeplant.

Kaltenkirchen, den 10 FEB. 2000

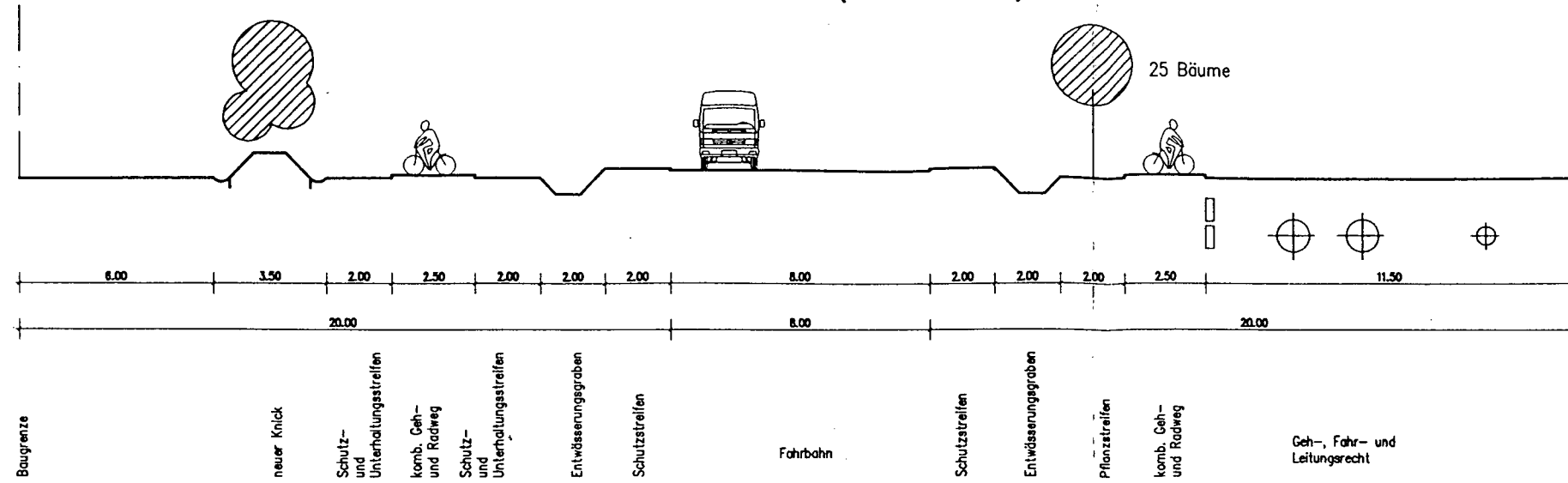


[Handwritten Signature]
 Zobel
 Bürgermeister

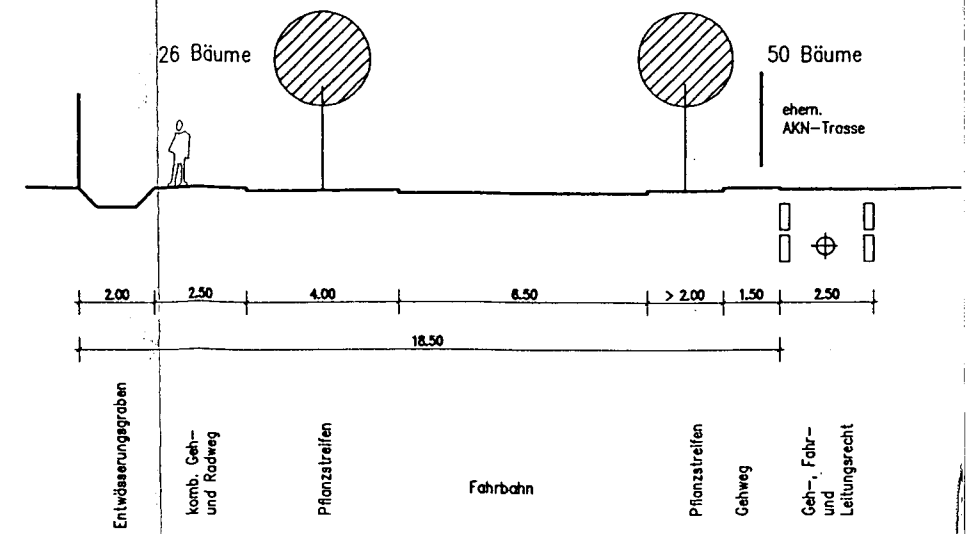
Anlage 1

Planzeichnung der Straßenprofile
Maßstab 1 : 200

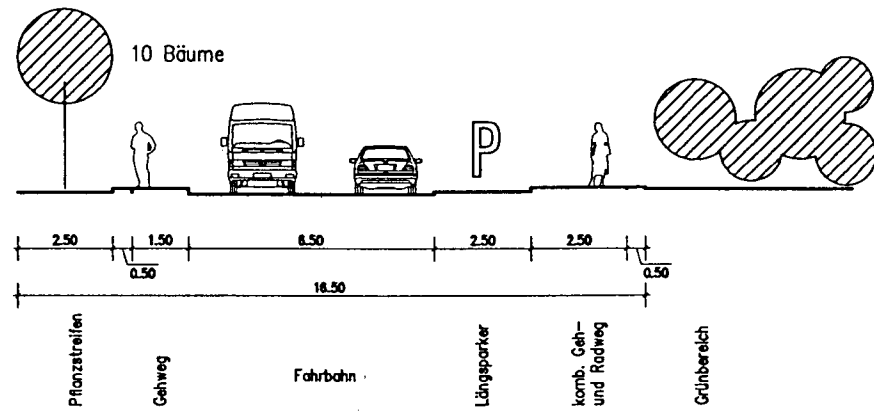
Planstrasse "A - 1" (neue B 433)



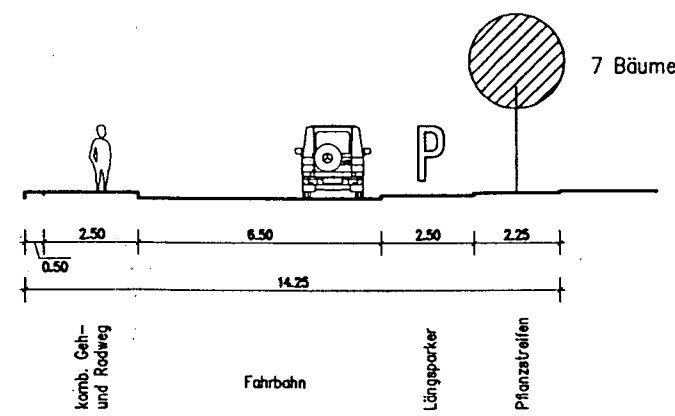
Planstrasse "A - 2" (ehem. B 433)



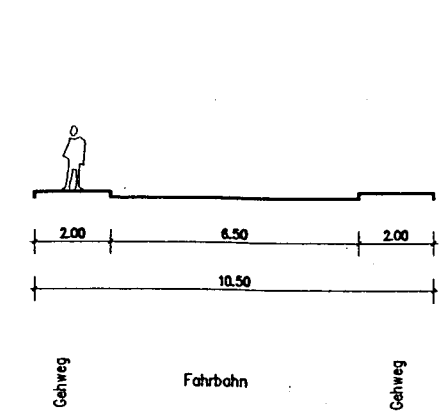
Planstrasse "B"



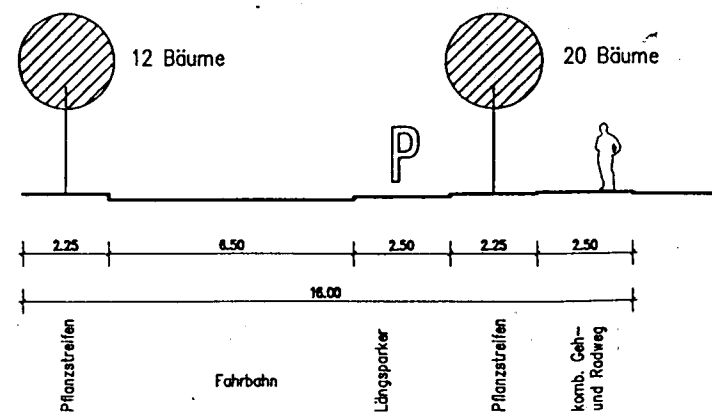
Planstrasse "D"



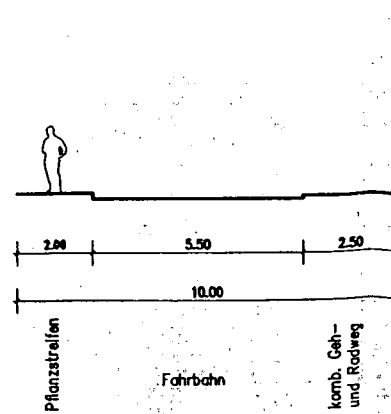
Planstrasse "E"



Planstrasse "C - 1"



Planstrasse "C - 2"



Planstrasse "C - 3"

