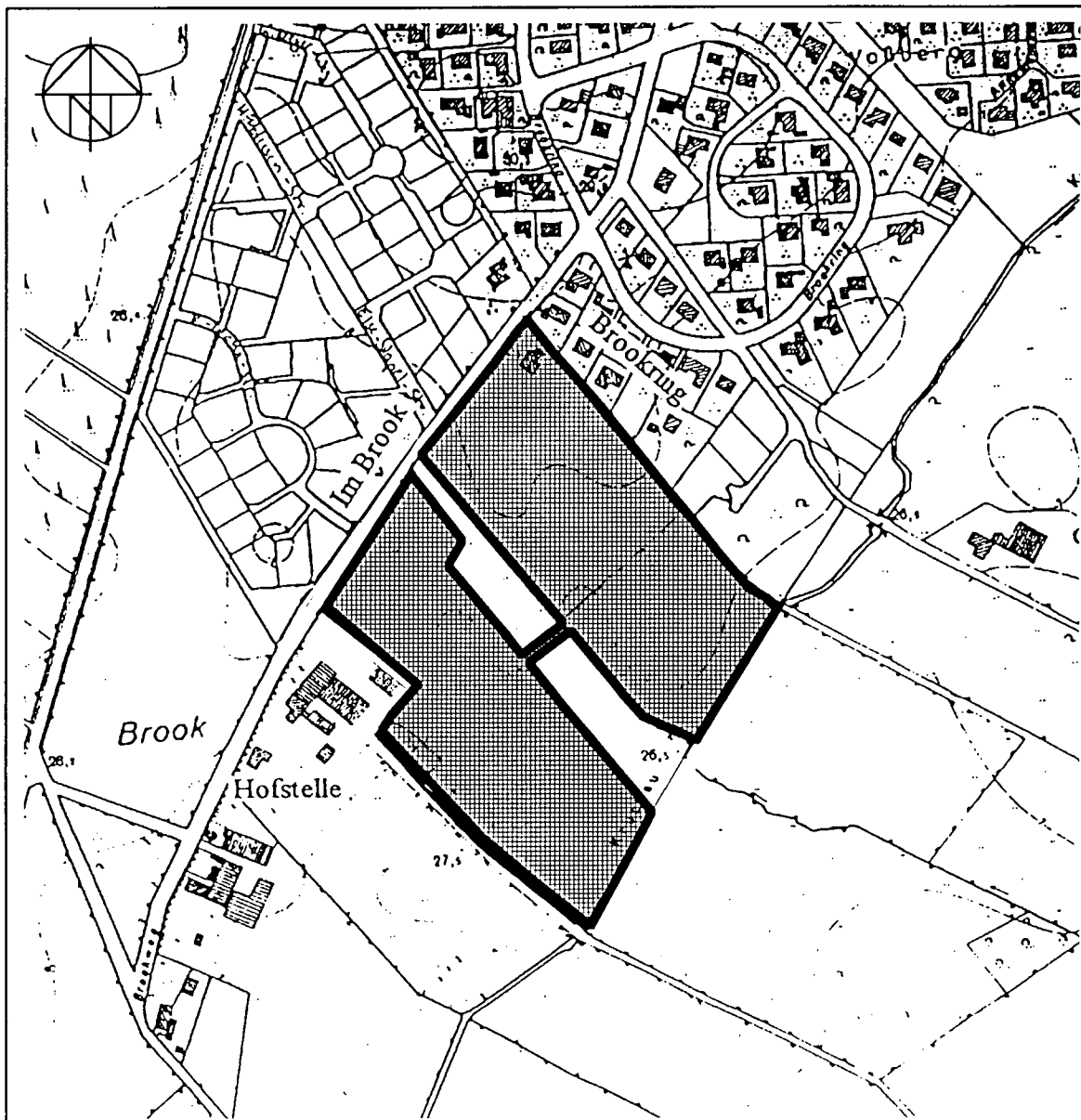


# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr.63 "südlich der Straße Im Brook" der Stadt Kaltenkirchen

für das Gebiet  
südlich der Straße "Im Brook", östlich der vorhandenen Hofstelle, nördlich der  
Krückau und westlich der Bebauung des Brookrings



Übersichtsplan M 1 : 5000

**ARCHITEKTUR  
+ STADTPLANUNG**

16.05.2000

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1.0** Allgemeine Grundlagen
- 1.1** Rechtsgrundlagen
- 1.2** Übergeordnete Planungsgrundlagen
- 2.0** Lage und Bestand des Plangebietes
  
- 3.0** Planungsziele
  
- 4.0** Planinhalte
  - 4.1** Art der baulichen Nutzung
  - 4.2** Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3** Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.4** Grundstücksgrößen und Zahl der Wohnungen
  - 4.5** Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen
  - 4.6** Gestaltung
  - 4.7** Städtebauliche Daten
  - 4.8** Grünflächen
  - 4.9** Fläche für die Landwirtschaft
  - 4.10** Grünordnung
  - 4.11** Verkehr
  - 4.12** Versorgungsflächen
- 5.0** Altlasten
- 6.0** Lärmschutz
- 7.0** Ver- und Entsorgung
- 8.0** Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

**Architektur + Stadtplanung**  
Weidenallee 26 a - 20357 Hamburg  
Tel.: 040/441419 - Fax: 040/443105

## 1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 16.03.1999 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 63 "Südlich der Straße Im Brook" für das Gebiet: südlich der Straße "Im Brook", östlich der vorhandenen Hofstelle, nördlich der Krückkau und westlich der Bebauung des Brookrings aufzustellen.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen folgende Flurstücke 5/4, 5/5, 5/3, 3/7, 3/13, 3/12 teilweise, Flur 18:

Die Ausgleichsfläche (gem. § 9(1a) BauGB) befindet sich westlich der Bundesautobahn A7. Hierbei handelt es sich um das Flurstück 25/9, Flur 19.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137),
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage (M 1:1000) des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. W. Töbermann, Kaltenkirchen.

Den Grünordnungsplan bearbeitet die Ingenieurgemeinschaft Klütz & Kollegen GmbH, Bokel.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl. Ing. M. Baum, Hamburg, beauftragt.

### 1.2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

#### Regionalplanung

Planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsraumes um Hamburg ist weiterhin das Achsenkonzept. Hierbei verfolgt die Landesplanung das Ziel, die wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung im wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Entwicklungsachsen und insbesondere in den Achsenswerpunkten zu vollziehen. In bezug auf die Achse Hamburg-Kaltenkirchen wird die Entwicklung insbesondere in den nördlichen Teilen dieser Achse angestrebt.

"Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden. (Fortschreibung 1998 des Regionalplans für den Planungsraum I, S. 767)

Die Stadt Kaltenkirchen befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg - Norderstedt - Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Sie ist Mittelzentrum und bildet den äußeren Achschwerpunkt. Sie hat in den letzten Jahren eine starke Entwicklung genommen. Es besteht weiterhin eine rege Nachfrage nach Wohnungen und Arbeitsplätzen mit entsprechenden Anforderungen an die kommunale Infrastruktur. (Fortschreibung 1998 des Regionalplans für den Planungsraum I, S. 775)

Der aufzustellende Bebauungsplan entspricht den Zielen der Regionalplanung.

### Flächennutzungsplan

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, in dem für den zu überbauenden Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen dargestellt sind. Der übrige Teil des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft mit Markierung des Erholungsschutzstreifens der Krückau dargestellt.

## **2.0 Lage und Bestand des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich der Stadt Kaltenkirchen, südlich der Alvesloher Straße. Die Bundesautobahn A7 ist rd. 900 m entfernt.

Sämtliche Wohnfolgeeinrichtungen sind in rd. 3 km Entfernung im Zentrum der Stadt Kaltenkirchen vorhanden. Die nächsten AKN-Haltepunkte - "Kaltenkirchen-Holstentherme" oder "Kaltenkirchen" sind rd. 2,5 km entfernt. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig (rd. 500m), in der Straße "Lindrehm", erreichbar.

Das Plangebiet wird begrenzt im Nordwesten und im Westen durch die Straße Im Brook bzw. den Bebauungsplan Nr. 51

im Nordosten durch die Bebauung entlang der Straße Brookring bzw. den Bebauungsplan Nr. 18

im Südwesten durch einen landwirtschaftlichen Betrieb, im Süden bzw. Südosten durch den freien Landschaftsraum und die Krückau.

Der gesamte Geltungsbereich ist mit Ausnahme des Flurstücks 5/4 (1 Einfamilienhaus) un bebaut und wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich, als intensives Grünland, genutzt. Gemäß § 15b LNatSchG geschützte Knicks sind entlang der nordwestlichen (entlang der Straße Im Brook) und südwestlichen (südlich der Hofstelle) Plangebietsgrenze vorhanden. Darüber hinaus ist die mittig verlaufende Ausgleichsfläche (die mit Ausnahme des öffentlichen Weges als Querverbindung nicht zum Plangeltungsbereich des vorliegenden B-Planes gehört, sondern den Teilbereich II des B-Planes Nr. 51 darstellt) beidseitig von Knicks gerahmt. Eingebunden in diese Ausgleichsfläche verlaufen parallel ein Wanderweg und ein offener Graben; letzterer mündet in das im Osten des Plangebietes vorhandene Regenwasserrückhaltebecken.

Die nordwestlich und nordöstlich angrenzende Bebauung ist durch eine homogene Wohnbebauung geprägt, wobei es sich überwiegend um Einfamilienhäuser handelt.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, dessen Betriebsaufgabe bereits erfolgt ist. Die Wirtschaftsgebäude werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt; die Stallhaltung ist eingestellt.

### 3.0 Planungsziele

In der Stadt Kaltenkirchen herrscht nach wie vor eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken zur Errichtung von Eigenheimen. Ursache hierfür ist die attraktive Lage in einer weitestgehend intakten Landschaft, dem Vorhandensein sämtlicher Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergärten, Schulzentrum, Ärzte, Krankenhaus, Einkaufsmöglichkeiten). Die Siedlungserweiterungsfläche erscheint aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da die gegenüberliegenden Flächen, nördlich der Straße Im Brook, bereits durch den Bebauungsplan Nr. 51 überplant und bebaut sind und durch die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes die Siedlungsentwicklung im südlichen Kaltenkirchen zu einem Abschluss gebracht wird.

Hauptziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum. Um dabei eine geordnete, städtebauliche Entwicklung zugewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet unentbehrlich.

Entsprechend der Nachbarwohngebiete und der Siedlungsrandlage sind eingeschossige Einfamilienhäuser sowie einige wenige Doppelhäuser vorgesehen. Die Grundstücksgrößen sollen für Einzelhäuser mindestens 600 qm betragen, wobei die äußeren Grundstücke im Übergangsbereich zur freien Landschaft entsprechend größer geplant sind.

Weitere Planungsziele sind:

- Bildung von zwei Wohnquartieren, die durch eine fußläufige Verbindung miteinander verbunden sind
- Ausrichtung der Baukörper möglichst nach Süd-West, um eine gute Besonnung zu gewährleisten
- Errichtung eines Kinderspielplatzes
- Erschließung der Grundstücke durch befahrbare Wohnwege, die verkehrsberuhigt gestaltet werden
- Harmonische Einbindung des Plangebietes in die Landschaft, i.V.m. der Erhaltung und Entwicklung der schützenswerten Grünstrukturen. Diese Inhalte werden parallel zum Bebauungsplan in einem Grünordnungsplan erarbeitet.

### 4.0 Planinhalte

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes ist, entsprechend der vorhandenen Nachbarschaft, eine lockere Einfamilienhausstruktur, auf zwei Quartiere verteilt, geplant. Die zwei Wohnquartiere sollen fußläufig miteinander verbunden und grünordnerisch eingebunden werden.

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden der angestrebten städtebaulichen Struktur widersprechen und sind darüber hinaus in Kaltenkirchen bereits an zentralen und gut erreichbaren Standorten vorhanden.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bebauungsplan durch die maximale Grundfläche (GR) und die Zahl der Vollgeschosse definiert. Die Festsetzung der Grundfläche hat den Vorteil, dass sie unabhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße ist und somit auch bei schwankenden Grundstücksgrößen, im Gegensatz zur in Relation gesetzten Grundflächenzahl, nicht variiert.

Im Plangebiet ist eine maximale Grundfläche von 170qm bzw. 180qm im südlichen Bereich für Einzelhäuser und 180qm für die zwei Doppelhäuser festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung mit einem hohen Freiflächenanteil zu erreichen. Dies entspricht der bestehenden Struktur der Nachbarquartiere und begünstigt einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft. Die Festsetzung von einem Vollgeschoss als Höchstmaß dient ebenfalls einem störungsfreien Übergang zur freien Landschaft und entspricht der umgebenden Baustruktur.

Für die Grundstücke entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind Firsthöhen festgesetzt bis 8,00m Höhe, um die östlich angrenzende bestehende Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches vor evtl. Verschattung durch zu hohe Neubebauung zu schützen.

#### 4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

In allen Bereichen sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei setzt der Bebauungsplan Baufenster (Baukörperausweisung) fest, die eine Grundstücksaufteilung bereits vorgeben, so dass eine Einfamilienhausbebauung, die in der Gemeinde überwiegend nachgefragt wird, gesichert ist.

#### 4.4 Grundstücksgrößen und Zahl der Wohnungen

Um eine untypische Massierung der Bebauung zu verhindern, den Charakter einer lockeren Bebauung mit einem hohen Freiflächenanteil zu wahren und spätere Teilungen zu unterbinden, sind für die Baugebiete Mindestgrundstücksgrößen von 500qm für Doppelhaushälften und 600qm für Einzelhäuser festgesetzt.

Der Bebauungsplan beschränkt zusätzlich die Anzahl der Wohneinheiten bei Einfamilienhäusern auf eine Wohneinheit. Eine zweite Wohneinheit ist nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 75% der Fläche der Hauptwohneinheit hat. Pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um die Förderung von Einfamilienheimen zu unterstützen und eine untypische Wohnungsdichte zu vermeiden.

Die Beschränkung auf eine Wohnung je Wohngebäude ist zudem erforderlich, da auch Einzelhäuser in offener Bauweise eine Länge von bis zu 50 m und entsprechend viele Wohneinheiten haben können. Dies ist aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie der Nachfragesituation ausdrücklich nicht erwünscht. Zudem ist das verkehrliche Erschließungssystem nicht dafür ausgerichtet.

#### 4.5 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Der Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen erfolgt, um den Freiflächenanteil der Grundstücke nicht zu vernichten, stattdessen soll sich die Errichtung von baulichen Anlagen auf einen Bereich des Baugrundstücks konzentrieren. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die nicht genehmigungspflichtigen Nebenanlagen gem. § 69 LBO Schleswig-Holstein.

#### 4.6 Gestaltung

Die bauliche Dichte erfordert gestalterische Vorgaben, die die Neubauvorhaben als zusammengehörige Einheit erscheinen lässt und gleichzeitig individuelle gestalterische Vielfalt fördert.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Einfriedungen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren, damit eine behutsame Integration der Neubebauung in die umgebenden Baustrukturen vollzogen wird. Entsprechende gestalterische Festsetzungen sind im Text Teil B formuliert.

Es geht darum, ortsbildstörende Extreme in Material- und Farbwahl zu vermeiden. Persönlichkeit soll sich in architektonischen und handwerklichen Details dokumentieren. Somit beziehen sich die gebäudebezogenen Festsetzungen im wesentlichen auf die Dachneigung und die Eindeckung mit Pfannen sowie auf Fassadenmaterialien und Farben.

Zudem ist die Gestaltung von Einfriedungen konkretisiert, um eine ungewollte Vielfalt von verschiedenen, häufig miteinander unverträglichen Einfriedungen zu verhindern.

Darüber hinaus ist die Firstrichtung für die - parallel zur Krückau, den Siedlungsrand bildenden, Grundstücke festgesetzt. Dies erfolgt aus städtebaulichen Gründen; ein einheitliches Neigen der Dachflächen zur freien Landschaft hin, trägt zu einem harmonischen Übergang zwischen bebauten und unbebauten Raum bei.

Die festgelegten Firstrichtungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze für die Grundstücke 31, 33, 35, 37 und 39 dienen dem Schutz der bestehenden Bebauung östlich außerhalb des Geltungsbereiches. Es soll eine Verschattung der bestehenden Grundstücke verhindert werden, indem die Giebelseite (die schmale Seite) der geplanten Gebäude den bestehenden Grundstücken zugeichtet ist.

#### 4.7 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet ist durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6,2 ha.

Im Einzelnen ergibt sich :

- Allgemeine Wohngebiete = 3,50 ha
- Verkehrsfläche = 0,50 ha
- öffentliche Grünflächen = 0,82 ha
- Landwirtschaftsfläche = 1,24 ha
- Regenrückhaltebecken = 0,15 ha

#### 4.8 Grünflächen

- Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" festgesetzte Fläche im Anschluss an die Ausgleichsfläche des B-Planes Nr. 51 bildet eine Fortführung dieses extensiv gepflegten Bereiches, der als Erholungsraum für die Bevölkerung geeignet ist. Zudem nimmt die öffentliche Grünfläche die Fläche für Versorgungsanlagen "Regenrückhaltebecken" auf, so dass eine naturnahe Einbindung dieser Fläche erreicht wird.
- Der festgesetzte Spielplatz ist, außer mit Pflegefahrzeugen, nur fußläufig erreichbar und befindet sich zwischen der Ausgleichsfläche des B-Planes Nr. 51 und der landwirtschaftlichen Nutzfläche, so dass ein gefahrloses Spielen der Kinder gewährleistet ist.
- Die festgesetzte private Grünfläche dient als Pufferzone zwischen bebauten und unbebauten Raum.
- Zum Schutz der östlich vorhandenen Einzelhäuser außerhalb des Geltungsbereiches, die mit ihren nach Süden ausgerichteten Gärten an die neuen Bauflächen angrenzen, ist ein 3,00m breiter privater Pflanzstreifen festgesetzt. Hiermit werden die Abstände zwischen Alt- und Neubebauung vergrößert und ein Sichtschutz angestrebt.

#### 4.9 Fläche für die Landwirtschaft

Im südwestlichen Plangebiet ist eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Sie wird auch derzeit landwirtschaftlich genutzt und die vorgenommene Festsetzung sichert diese Nutzung.

#### 4.10 Grünordnung

Der Bebauungsplan bereitet mit seinen Festsetzungen Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Die Notwendigkeit dieser Eingriffe begründet sich aus städtebaulicher Sicht mit dem dringenden Bedarf von Baugrundstücken in Kaltenkirchen. Die zukünftige Errichtung von baulichen Anlagen und Erschließungswegen im Plangebiet stellt (aufgrund der Bodenversiegelung, dem veränderten Kleinklima und Landschaftsbild) einen Eingriff in Landschaft und Natur dar. Deshalb werden, parallel zum Bebauungsplan, die landschaftsplanerischen Belange in einem Grünordnungsplan behandelt. Dieser Grünordnungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 wird aufgrund des § 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in einem separaten Planverfahren aufgestellt. Die entsprechenden Festsetzungen sind in die Planzeichnung Teil A und im Text Teil B eingearbeitet worden. Einzelheiten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Neben der Beschreibung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erfolgt eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Innerhalb dieses Kapitels werden die Festsetzungen entsprechend PlanzV begründet.

##### Ausgleichsfläche

Die für den Ausgleich vorgesehene Fläche ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt, der Grünordnungsplan trifft hierzu detaillierte Aussagen. Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt und soll der Sukzession überlassen werden. Sie befindet sich nordwestlich der Kreuzung der Krückau mit der Autobahn BAB 7 (Flurstück 25/9, Flur 19). Die vorgesehene Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Kaltenkirchen.



#### Anpflanzen von Einzelbäumen

Innerhalb der Verkehrsflächen sind Einzelbäume anzupflanzen, um den Straßenraum zu gliedern und die Parkplätze in den Straßenraum einzubinden.

#### Erhaltung von Knicks (nachrichtliche Übernahme)

Die Knicks innerhalb des Plangebietes sind zu erhalten. Sie sind nach § 15b Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützt und entsprechend gekennzeichnet.

#### Knickschutzstreifen

Die vorhandenen Knicks sollen in ihrer ökologischen Bedeutung gesichert und verbessert werden. Der Bebauungsplan setzt deshalb im Bereich der Wohngebiete einen 5m breiten öffentlichen Knickschutzstreifen fest, in dem jede Bebauung untersagt ist.

#### Gewässer- und Erholungsschutzstreifen (Nachrichtliche Übernahme)

Entsprechend § 11 LNatSchG ist der Gewässer- und Erholungsschutzstreifen der Krückau im vorliegenden B-Plan festgesetzt. In diesem Streifen (50m) ist im Interesse der Allgemeinheit an der Erholung die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen verboten, ausgenommen unterhaltungsbedingte Anlagen.

### **4.11 Verkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Im Brook, die über den Brookring bzw. Brookweg an die Alvesloher Straße angebunden ist.

Die innere Erschließung des Neubaugebietes ist durch zwei Wohnstraßen gesichert, die in Wendepunkten münden. Der äußere Wendekreisradius ist so bemessen, dass 3-achsige Müllfahrzeuge und die überwiegende Zahl der zugelassenen Lastkraftwagen wenden kann.

Zur Verdeutlichung der Verkehrsraumgliederung ist ein Straßenschnitt in der Planzeichnung dargestellt.

Einige Grundstücke befinden sich in zweiter Reihe und sind nicht direkt an die neuen Wohnstraßen angebunden. Für deren Erschließung sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu versehen Flächen festgesetzt.

In den Wohnstraßen sind jeweils entlang der Westseite die Zu- und Ausfahrten der Grundstücke gebündelt festgesetzt. Diese Festsetzung wurde getroffen, um eine Zerteilung der Straßenfläche durch zu viele Grundstückszufahrten zu vermeiden und die Umsetzung der Baumpflanzungen zu gewährleisten.

Die im Rahmen der Erschließung aufzustellenden Straßenausbaupläne sind mit der Straßenverkehrsbehörde rechtzeitig abzustimmen.

### Ruhender Verkehr

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein vom 16.08.1995 unterzubringen.

Die öffentlichen Parkplätze sind entlang der Westseiten der Wohnstraßen festgesetzt sowie gebündelt an der Ostseite der nördlichen Wohnstraße und im Bereich des Wendeplatzes der südlichen Wohnstraße.

### Fußwegeverbindung

Innerhalb der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 51 festgesetzten Ausgleichsfläche ist ein wassergebundener Wanderweg integriert. Im vorliegenden B-Plan zweigen öffentliche Fußwege von beiden Wendeanlagen der Wohnstraßen ab und binden an den Wanderweg an, dadurch ist eine fußläufige Querverbindung zwischen beiden Quartieren und ein Anschluss an den Wanderweg sichergestellt. Der Wanderweg zweigt in die öffentliche Grünfläche "Streuobstwiese" ab und erschließt somit auch das Regenrückhaltebecken.

## **4.12 Versorgungsflächen**

Das vorhandene Regenrückhaltebecken ist als Versorgungsfläche festgesetzt. Es wurde für die Oberflächenentwässerung des B-Plangebietes Nr. 51 errichtet und ist erweiterbar.

Bei der Bemessung des Regenrückhaltebeckens für den Bebauungsplan Nr. 51 wurden die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 63 nicht berücksichtigt. Ein Erlaubnisantrag ist vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Das Oberflächenwasser fließt über den, innerhalb der Ausgleichsfläche des B-Planes Nr. 51, vorhandenen naturnah gestalteten Regenwassergraben in das Regenrückhaltebecken.

Das Regenrückhaltebecken liegt innerhalb einer öffentlichen Grünfläche, so dass eine Erschließung für Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen in jedem Fall gewährleistet ist

## **5.0 Altlasten**

In der Stadt Kaltenkirchen liegt das Verzeichnis der Altstandortverdachtsflächen vor. Danach ist der vorliegende Bebauungsplan nicht von solchen Flächen betroffen. Hinsichtlich möglicher Altstandortverdachtsflächen wird jedoch darauf hingewiesen, dass evtl. notwendige Untersuchungen dieser Flächen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen sind. Dabei sind Art und Umfang mit der Wasserbehörde abzustimmen. Ergibt sich daraus eine Gefährdung, so wird die Sicherung oder Sanierung durchgesetzt.

## 6.0 Lärmschutz

Die durch das Büro Masuch + Olbrisch durchgeführte Lärmuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

- Tags ergeben sich Beurteilungspegel von maximal 54 dB(A). Damit ist der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Bereich des Bebauungsplanes überall eingehalten. Der Erwartung aufgrund der festgesetzten Nutzung entsprechend ist damit ungestörter Aufenthalt im Freien möglich. Passiver Schallschutz ist nicht erforderlich.
- Nachts ergeben sich Beurteilungspegel von maximal 48,2 dB(A). Trotz der prognostizierten Überschreitung von maximal 3,2 dB(A) ist gemäß VDI 2714 ungestörtes Schlafen bei in Kippstellung geöffneten Fenstern möglich. Auf Festsetzungen zur Sicherstellung der Nachtruhe kann deshalb verzichtet werden.

## 7.0 Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde strebt im Zuge der Grundstücksverkäufe aus ökologischen Gründen einen Ausschluss der Wärmeversorgung mit Heizöl an.

Die Ver- und Entsorgung ist in der Stadt Kaltenkirchen folgendermaßen geregelt:

### a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg rechtzeitig vor Beginn der beabsichtigten Erschließung zu benachrichtigen ist.

### b) Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Stadt Kaltenkirchen angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler in die Großkläranlage Hetlingen.

### c) Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung der Oberflächenwasser erfolgt durch Anschluss an die Trennkanalisation der Stadt Kaltenkirchen und an das bestehende Regenrückhaltebecken im Plangebiet. Für das gering verschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen ist grundsätzlich eine Versickerung auf den Einzelgrundstücken anzustreben. Die Versickerung auf den Grundstücken ist allerdings nicht festgesetzt worden, da ihr der hohe Grundwasserspiegel im Plangebiet entgegensteht.

**d) Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswag AG.

**e) Gas**

Das Gebiet wird von den Hamburger Gaswerken mit Erdgas versorgt; ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

**f) Abfallbeseitigung**

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Für die in zweiter Reihe liegenden Grundstücke, sind die Müllgefäße am Tag der Abfuhr an den entsprechenden Straßenrand zu bringen.

**g) Feuerlöscheinrichtungen**

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

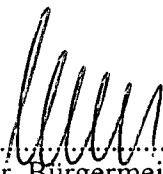
**h) Fernmeldeeinrichtungen**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Kiel so früh wie möglich, mindestens acht Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

**8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die Grundstücke, mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Nutzfläche, befinden sich im Eigentum der Stadt Kaltenkirchen. Die entsprechenden Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen dieser im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke können somit ohne zusätzliche bodenordnende Maßnahmen durchgeführt werden.

Kaltenkirchen, den 23.06.2000

  
Der Bürgermeister

