

Übersichtsplan M = 1 : 5.000

Begründung zur

Satzung der Stadt Kaltenkirchen Bebauungsplan Nr. 64 „Überm Heerweg West“

für den Bereich der im südlichen Gewerbegebiet zu verlegenden Bahntrasse und den östlich angrenzenden Flurstücken mit gleichzeitiger Teilaufhebung der B-Pläne 17 (Industriegebiet-Süd), 22 (Feldstraße), 36 (Überm Heerweg) und 58 (Überm Heerweg-Süd)

Planverfasser

Klaus Kunert Architekt + Stadtplaner
Feldschmiedekamp 33 - 25524 Itzehoe
T. 04821 / 6046-0 F. / 6046-29

www.kunert-architekten.de

Satzungsausfertigung

Gliederung

1.	Rechtsgrundlagen	Seite 2
2.	Erfordernis der Planaufstellung	Seite 2
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in andere Angrenzende Planungen	Seite 2
4.	Lage des Plangebietes	Seite 3
5.	Städtebauliche Maßnahmen	Seite 3
5.1	Art der Nutzungen - Gewerbegebiete -	Seite 3
5.2	Art der Nutzungen - Industriegebiete	Seite 4
5.3	Maß der Nutzung	Seite 5
5.4	Baugestaltung	Seite 5
6.	Erschließung	Seite 5
7.	Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	Seite 6
7.1	Elektrische Energie	Seite 6
7.2	Wasserversorgung	Seite 6
7.3	Abwasserbeseitigung	Seite 6
7.4	Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung	Seite 6
7.5	Fernmeldeeinrichtungen	Seite 6
7.6	Wärmeversorgung	Seite 6
7.7	Brandschutz	Seite 6
8.	Maßnahmen der Landschaftspflege und Regelung der Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum	Seite 7
8.1	Gebot der Vermeidung von Eingriffen	Seite 7
8.2	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden	Seite 7
8.3	in das Schutzgut Wasser	Seite 8
8.4	in das Schutzgut Klima / Luft	Seite 9
8.5	in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	Seite 9
8.6	in das Schutzgut Landschaftsbild	Seite 9
9.	Altlasten	Seite 10
10.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite 10
11.	Flächenbilanz	Seite 11
12.	Kosten der Erschliessung	Seite 11

Anlage: Grünordnungsplan

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (zuletzt geändert 23.07.2002), nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und nach § 92 der Landesbauordnung, jeweils in den derzeit geltenden Fassungen.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat am 21.09.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Überm Heerweg - West“ beschlossen.

Das Plangebiet grenzt im Osten an die nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne, für die in diesem Planverfahren in den betroffenen Bereichen eine Teilaufhebung durchgeführt wird und deren Planinhalte für diesen Bereich durch diesen Bebauungsplan neu festgesetzt werden:

- | | | |
|---|---------------|--|
| – | 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 (keine Teilaufhebung) |
| – | B-Plan Nr. 36 | Überm Heerweg |
| – | B-Plan Nr. 37 | Bark - Esch (keine Teilaufhebung) |
| – | B-Plan Nr. 58 | Überm Heerweg Süd. |

Der hier neu aufgestellte Bebauungsplan Nr. 64 grenzt im Westen an den Bebauungsplan Nr. 61 „Westerwohld Nord“. Dieser schafft mit den Planfestsetzungen als Gewerbegebiet, durch die Neutrassierung der AKN und der Verlagerung der Bundesstraße B 433 neue Rahmenbedingungen für die Entwicklung. Insbesondere bietet die Aufgabe der bisherigen AKN-Trasse die Möglichkeit, diese in die Entwicklungsräume der östlich hieran angrenzenden Plangebiete einzubeziehen.

Weiter soll im westlichen Bereich des B-Planes Nr. 22 durch die Aufgabe eines Baumschulbetriebes eine neue bauliche Nutzung ermöglicht werden.

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. 64 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Im Flächennutzungsplan ist die Plangebietsfläche als gewerbliche Baufläche - G - und als Industriegebiet - GI - ausgewiesen.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind ausgewiesen:

- im Westen und Norden an die verlängerte Werner-von Siemens-Straße
- im Norden und Osten an Flächen der unter Punkt 2 genannten Bebauungspläne,
- im Süden an die Grenze zur Nachbargemeinde Kisdorf.

Für die Neutrassierungen der B 433 und der AKN sind eigenständige Planfeststellungs-

verfahren durchgeführt worden.

Die Festsetzungen dieser Planfeststellungsverfahren sind in die Satzung des B-Planes Nr. 64 - soweit es diesen betrifft, als eigenständige Festsetzung übernommen worden.

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süd-Osten von Kaltenkirchen und grenzt im Süden an die Nachbargemeinde Kisdorf.

Nach Norden und Osten schließen sich die bereits in wesentlichen Teilen bebauten Flächen der Gewerbe- bzw. Industriegebiete an.

Im Westen befindet sich die alte Trasse der B 433, die abgestuft als Landesstraße L 320 die Verlängerung der Werner-von-Siemens-Straße aufnimmt.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 9.6 ha.

Die Plangebietsfläche selbst besteht zur Zeit aus im wesentlichen überplanten Gewerbegebiets- und Industriegebietsflächen, die unterschiedlich weit ausgebaut und erschlossen sind.

Das Plangebiet liegt gemäß Fortschreibung 1998 des Regionalplanes vom 16.7.1998 in einem zukünftigen Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Bei der Abwägung kommt diesem Gesichtspunkt besondere Bedeutung zu.

Im Zuge der Bauantragsverfahren wird über die bestehenden wasserechtlichen Vorschriften sichergestellt, dass keine umweltgefährdenden Stoffe durch unsachgemäße Verarbeitung oder Lagerung ins Grundwasser gelangen kann.

5. Städtebauliche Maßnahmen

5.1 Art der Nutzung - Gewerbegebiete -

Das Plangebiet gliedert sich in die Baublöcke 1 bis 6, die in gleicher Weise nach § 8 BauNVO im Baublock 4, 5 und 6 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 (hier als „Gewerbebetriebe aller Art“) wird auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

- Ausnahmsweise zulässig sind nur 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. 6 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.

5.2 Art der Nutzung - Industriegebiete -

Die Baublöcke 1, 2 und 3 werden in gleicher Weise nach § 9 BauNVO als

„Industriegebiete“ - GI

festgesetzt. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Der allgemein zulässige "Einzelhandel" nach BauNVO § 9 Abs. 2 (hier als „Gewerbebetriebe aller Art“) wird auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt

- Ausnahmsweise zulässig sind nur 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.

5.3 Maß der Nutzung

Innerhalb der bebaubaren Flächen, die durch Baugrenzen umschrieben sind, sind Grundflächenzahlen GRZ auf maximal 0,80 festgesetzt. Die Ausnahme der Überschreitung der GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO) wird nicht zugelassen.

Die Gebäudehöhen werden geregelt durch die Festsetzungen:

- die Höhen der Oberkanten der fertigen Erdgeschossfußböden betragen maximal 0,50 m über den mittleren Höhen des an das Grundstück angrenzenden Straßenabschnittes,
- die Traufhöhe von maximal 11,00 m ist das Maß zwischen OK Fertigfußboden und dem Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und OK Dach-eindeckung.

5.4 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.

6. Erschließung

Das Plangebiet wird an das übergeordnete Verkehrsnetz der Stadt Kaltenkirchen durch die Verlängerung der Werner-von-Siemens-Straße (alte B 433), die Feldstraße K 97, die Hans-Stockmar-Straße in den angrenzenden Bebauungsplänen angebunden.

Die Haupttrassen für die Ver- und Entsorgung werden in den öffentlichen Verkehrsraum verlegt und sind im Planteil nicht gesondert dargestellt.

Die Stellplätze sind auf den Grundstücken an geeigneter Stelle unterzubringen. Auf eine Spezifizierung der Standorte wird verzichtet, da sich die Anzahl nach dem Stellplatzerlass - StErl vom 16.08.1995, zuletzt geändert 17.07.2000, nach der Art der Betriebe bzw. der Anzahl der Beschäftigten und der Besucher richtet.

Nach dem StErl, werden für die Ermittlung von öffentlichen Parkplätzen keine Forderungen (mehr) erhoben.

7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

7.1 Elektrische Energie

Das Plangebiet wird mit elektrischem Strom über einen konzessionierten Anbieter versorgt. Alle Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung und um das Umspannwerk-Gelände sind frühzeitig abzustimmen

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke GmbH Kaltenkirchen. Die erforderliche Löschwasserversorgung mit einer Wassermenge von 96 cbm/h wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 -IV-334-166.701.400 in dem überplanten Gebiet 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 in das vorhandene Regenwassersystem der Stadt Kaltenkirchen geleitet und ordnungsgemäß abgeführt.

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.

7.5 Fernmeldeeinrichtungen

Das Plangebiet wird durch Anschluss an das Telekommunikationsnetz über einen konzessionierten Anbieter versorgt.

7.6 Wärmeversorgung

Das Plangebiet wird durch Erdgas über einen konzessionierten Anbieter versorgt..

7.7 Brandschutz

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der LBO und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

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

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche - G - und als Industriegebiet - GI - ausgewiesen worden. Sie sind bereits erschlossen und in wesentlichen Teilen bebaut.

Die Stadt Kaltenkirchen verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan und eine 1. Fortschreibung aus dem Jahr 2004. 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 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 über „Das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ und den „Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in die verbindliche Bauleitplanung“ 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 Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind zu bewerten.

Durch die zulässige Bebauung und Erschließung werden die Bodenflächen versiegelt. Der Umfang der Versiegelung nach der Nutzungsänderung und der notwendige Ausgleich ist im Grünordnungsplan als "Nachweis des Ausgleiches für die Eingriffe nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz" geführt worden.

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

- Bauflächen als GE- und GI-Gebietsausweisungen mit Nutzungsdichten - GRZ - bis 0.80. Die Ausnahme der Überschreitung der GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO) wird nicht zugelassen,
- neue Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da alle Bauflächen an bereits vorhandenen Straßen liegen.

Die maximal versiegelbaren zusätzlichen Flächen durch Baumaßnahmen betragen 19.868 m² (nach GOP) und sind auszugleichen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Flä-

chenausgleich erfolgt

- außerhalb des Plangebietes durch die Übernahme von Grünflächen auf den Flurstücken 34 und 16 der Flur 4, Gemarkung Oersdorf, Gemeinde Oersdorf . Diese sind gem. den Festlegungen im Grünordnungsplan als extensive Weide mit höchstens 2 GVE/ha vom 30. Mai bis zum 31. Oktober zu nutzen. Zufüttern und Düngung der Fläche ist nicht zulässig.

Zur Sicherheit der Maßnahme wurde eine Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen.

- Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich für die Bodenversiegelung, für den Gewässerausbau sowie der Ausgleich für die Waldumwandlung gem. Landeswaldgesetz wird auf dem Flurstück 33/13 der Flur 19, Gemarkung Kaltenkirchen nachgewiesen. Die Fläche ist nach Maßgabe des Grünordnungsplanes durch Aufforstung ohne einen vorhergehenden Tiefenbruch zu entwickeln. Der grabenbegleitende Streifen ist durch extensive Unterhaltung zu einer Hochstaudenflur zu entwickeln.
- Darüber hinaus wird als Ausgleich für die Verrohrung des ca. 45 m langen Grabenabschnittes im Baublock 6 eine Blänke mit einer mittleren Tiefe von 25 cm auf einer Fläche von 580 m² (ohne Böschungen) angelegt. Die Fläche wird der Sukzession überlassen und nur gelegentlich zur Verhinderung der Verbuschung gemäht.

8.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem künftigen Wasserschutzgebiet.

Normal- und stark verschmutztes Niederschlagswasser wird nicht in den Boden eindringen und das Grundwasser gefährden. Bei potentiell gefährdende Nutzungen, bei denen solche Abwässer bzw. Beimengungen ins Oberflächenwasser gelangen könnten, 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, das durch versiegelte Flächen nicht mehr direkt versickern kann, wird in dichten Leitungen gesammelt und dem Behandlungssystem von Oberflächenwasser der Stadt Kaltenkirchen zur ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

Für die Abführung von Oberflächenabwasser 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.

Der Eingriff in den Graben an der Werner-von-Siemens-Straße (Baublock 6), der periodisch Wasser führt, wird durch die Anlage eines temporären Gewässers (Blänke) im Zusammenhang mit der Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Arten und Lebensgemeinschaften nachgewiesen.

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 der Flächen in Bau- und Gartenflächen dieses Schutzgut nicht, wenn es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt. Nach den Feststellungen des Grünordnungsplanes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind diese bewertet worden:

Schutzmaßnahmen der nach § 15 b LNatSchG geschützten Knicks

Eingriffe in geschützte Knicks gem. § 15b LNatSchG werden im Bereich der Erweiterung der Gewerbeflächen an der AKN-Trasse erforderlich. Hier ist von einer Beseitigung von Knicks auf einer Länge von 277 m auszugehen. Gemäß Knickerlaß ist hierfür ein Ersatz in einer Länge von 554 m erforderlich. Der Ausgleich wird außerhalb des B-Planes auf dem Grundstück der Stadt Kaltenkirchen im Plan Ausgleichsfläche RRB 11 - Entwicklung / Knickausgleich nachgewiesen und ist dauerhaft gem. § 15 b LNatSchG zu unterhalten

Die im Plangebiet vorhandenen Knicks und verschiedene Einzelbäume sind höherwertig.

Die gesetzlich geschützten Knicks im Baublock 3, 5 und 6 sind im Bestand nach § 15 b LNatSchG durch einen nutzungsfreien Streifen in einer im Planteil A festgesetzten Breite - i.d.R. 5,00 m - zu schützen. Die Schutzflächen sind von der Seite der anliegenden Gewerbegrundstücke dauerhaft einzufrieden.

Kronentraufbereiche festgesetzter Bäume sind von jeglicher Versiegelung und Bebauung frei zu halten. Abgrabungen, Aufschüttungen und Lagerung sind unzulässig.

8.6 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die Lage mit einer zunehmend sich schließenden Bebauung geprägt.

Durch die Eingriffe in der unmittelbaren Nachbarschaft wie

- die vorhandenen Gewerbegebiete im Osten und geplanten im Westen und
- die bereits durchgeführte Verlegung und den Neubau der Trasse der L 320 (B 433) und der AKN mit entsprechenden Brückenbauwerken

ist der Landschaftsraum aus praktisch allen Richtungen schon stark verändert worden oder in Veränderung begriffen. Durch die geplante Maßnahmen 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:

Festsetzungen von Maßnahmen auf den Grundstücken

Der nicht bebaute Anteil der Grundstücksflächen ist zu bepflanzen. Je 1.000 m² angefangener Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm (18 - 20 cm Stammumfang) zu pflanzen (nach Liste des Grünordnungsplanes), dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Erstpflanzung zu ersetzen.

Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen sind mit einem hochstämmigen Laubbaum (18 - 20 cm Stammumfang) zu gliedern. Die Mindestpflanzfläche pro Baum muß mindestens 12,5 m² betragen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Erstpflanzung zu ersetzen.

9. Altlasten

Mit Datum von 24.11.2004 hat die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg das Grundstück Werner-von-Siemens-Straße 15 aus dem Boden- und Altlastenkataster entlassen.

Auf dem Grundstück Feldstraße 3 konnte aufgrund einer Untersuchung durch das Büro IGU GmbH ein Eintrag von umweltrelevanten Stoffen in den Boden nicht ausgeschlossen werden.

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg prüft z. Z. ein Gutachten und wird dann entscheiden, ob auf dem Grundstück Feldstraße 3 Bodenuntersuchungen durchgeführt werden sollen.

10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die im Planungsbereich befindlichen Grundstücksflächen, die zukünftig als Gewerbe- und Industriegebiet genutzt werden befinden sich im Eigentum der Stadt Kaltenkirchen und diverser Eigentümer.

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

11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen und Nutzungsanteile:

	Flächennutzung	Fläche in m ²	Flächenanteil in %
	Planfestsetzungen		
1.1	Gewerbegebiete Baublock 4, 5 und 6 tw.	49.580	51.3
1.2	Industriegebiete Baublock 1, 2 und 3	34.900	36.1
1.3	Verkehrsflächen	2.550	2.6
1.4	Flächen für Versorgungsanlagen	4.690	4.9
1.5	Flächen von geschützten Naturgü- tern nach § 15a + b LNatSchG wie Knicks	3.180	3.3
1.6	Maßnahmenflächen	1.380	1.4
1.7	Grünflächen	330	0.4
	Gesamtsumme	96.610	100,0 %

12. Kosten der Erschließung

Kosten für die Erschließung fallen nicht an, da das Plangebiet bereits erschlossen ist.

Kaltenkirchen, den