

Stadt Kaltenkirchen Bebauungsplan Nr. 66 Industriegebiet Moorkaten

Begründung Satzungsfassung

Auftraggeber
Stadt Kaltenkirchen
Holstenstraße 14
24562 Kaltenkirchen

Bearbeiter
Dipl.-Ing. J. Bode
Bokel, den 23.06.2003



**Ingenieurgesellschaft
Klütz & Collegen GmbH**

Mühlenstraße 17
25364 Bokel
Tel. 04127 / 97 96-0
Fax 04127 / 97 96-14

Inhalt

O:\DATEN\OFFICE\DATEN\101104\Sonstiges\Begründung.doc

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Rechtsgrundlage | 4 |
| 2 | Lage und Abgrenzung des Plangebietes | 5 |
| | 2.1 Lage im Stadtgebiet | 5 |
| | 2.2 Geltungsbereich | 6 |
| 3 | Planungsanlass | 7 |
| 4 | Entwicklungen aus übergeordneten Planungen | 8 |
| | Landschaftsrahmenplan | 8 |
| | Flächennutzungsplan | 8 |
| | Landschaftsplan | 8 |
| 5 | Bestandsanalyse | 9 |
| | 5.1 Nutzungen / baulicher Bestand | 9 |
| | 5.2 Besitz und Eigentumsverhältnisse | 9 |
| | 5.3 Erschließung | 10 |
| | 5.3.1 Verkehr | 10 |
| | 5.3.2 Ver- und Entsorgung | 10 |
| 6 | Planverfahren / Ziele der Planung | 11 |
| | 6.1 Planverfahren | 11 |
| | 6.2 Ziele der Planung | 11 |
| 7 | Inhalte der Planung | 12 |
| | 7.1 Städtebauliche Konzeption | 12 |
| | 7.2 Grünordnung, Eingriffsregelung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen | 12 |
| | 7.2.1 Rechtliche Grundlagen | 12 |
| | 7.2.2 Feststellung des Eingriffes | 13 |
| | 7.2.3 Entwurf - Grünordnungskonzept | 13 |
| | 7.2.4 Vermeidung von Beeinträchtigungen | 14 |
| | 7.2.5 Minimierung von Beeinträchtigungen | 14 |
| | 7.2.6 Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter "Boden" und "Arten- und Lebensgemeinschaften" | 14 |

| | |
|---|-----------|
| 7.2.7 Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Wasser" | 15 |
| 7.2.8 Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Klima/Luft" | 15 |
| 7.2.9 Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Landschaftsbild" | 15 |
| 7.2.10 Vorschläge zu textlichen Festsetzungen/ Grünordnerische Hinweise | 15 |
| 7.2.11 Bilanzierung des Eingriffs-/ Ausgleichsverhältnisses | 17 |
| Allgemeines | 17 |
| Schutzgut Boden | 17 |
| Arten- und Lebensgemeinschaften / Klima | 19 |
| Wasser | 19 |
| Landschaftsbild | 19 |
| 7.3 Erschließung | 20 |
| 7.3.1 Verkehr | 20 |
| 7.3.2 Ruhender Verkehr | 20 |
| 7.3.3 Schmutz- und Regenwasser | 20 |
| 7.3.4 Strom, Wasser, Telekommunikation | 20 |
| 7.3.5 Müllentsorgung und Wertstoffe | 21 |
| 7.3.6 Feuerwehr/Löschwasser | 21 |
| 7.4 Erforderlichkeit der Planinhalte | 21 |
| 7.4.1 Art der baulichen Nutzung | 21 |
| 7.4.2 Maß der baulichen Nutzung | 22 |
| Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl | 22 |
| Höhe baulicher Anlagen | 22 |
| Zahl der Vollgeschosse | 22 |
| 7.4.3 Gestaltung baulicher Anlagen | 22 |
| 7.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG23 | |
| 7.6 Altlasten | 23 |
| 8 Städtebauliche Zahlenwerte | 25 |
| 8.1 Flächenbilanz | 25 |
| 8.2 Kosten | 25 |

Anlagen:**Grünordnungsplan****Umweltverträglichkeitsstudie (UVS)****Wasserwirtschaftliches Konzept**

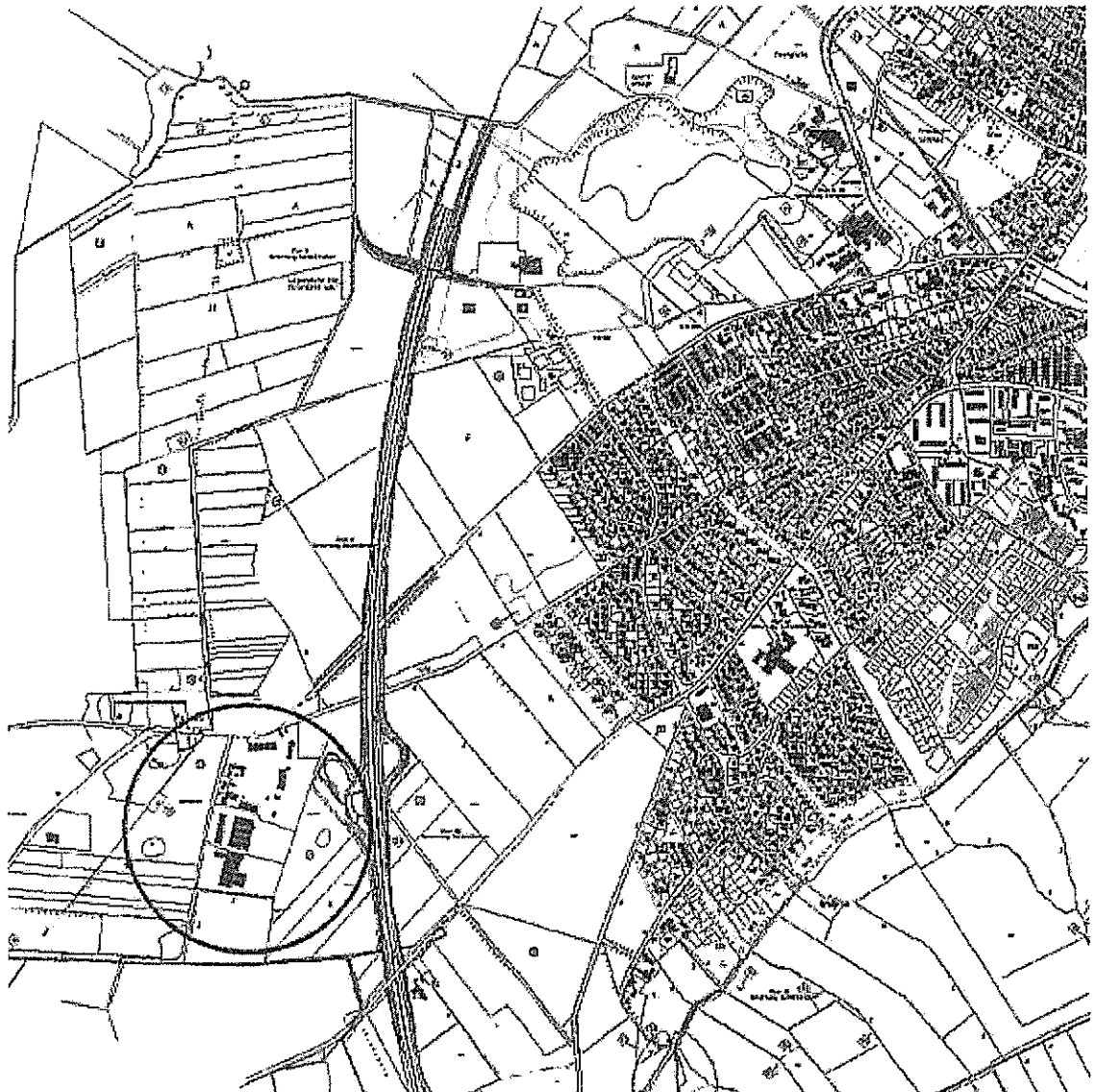
1 Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (zuletzt geändert durch G. v. 15. 12. 2001 BGBl. I S. 3762), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 und der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 2000 sowie der Gemeindeverordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 23. Juli 1996, zuletzt geändert am 25.06.2002, als Satzung aufgestellt. Die genannten Gesetze gelten in der jeweils zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlussfassung über den Bebauungsplan gültigen Fassung.

Der auf Grundlage des Gesetzes zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz – LNatschG) in der Fassung vom 16. Juni 1993 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstellte Grünordnungsplan wurde mit seinen wesentlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

2.1 Lage im Stadtgebiet



(ohne Maßstab)

Das B-Plangebiet liegt ca. 1 km westlich des Stadtrandes unmittelbar westlich der Autobahn BAB 7 Hamburg - Kiel und somit weit entfernt von besiedelten Bereichen. Nordwestlich des Standortes, in ca. 500 m Entfernung beginnt das Truppenübungsge-
lände der Bundeswehr.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die L 210 Richtung Alveslohe, im Osten an den Rastplatz Moorkaten an der BAB 7 Hamburg - Kiel, im Süden an die Gemeindegrenze zu Alveslohe. Im Westen verläuft die Geltungsbereichsgrenze an der Westseite des Flurstücks 28/3. Im Anschluss befinden sich eine Waldfläche sowie Weideland.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1/2, 1/3, 2/12, 2/13, 2/14, 2/16, 2/19, 2/20, 2/21, 2/22 und 49/1 der Flur 20 sowie das Flurstück 28/3 der Flur 21 in der Gemarkung Kaltenkirchen

Die Größe beträgt ca. 18,6 ha.

3 Planungsanlass

Das Plangebiet hat sich im Laufe der Zeit um das Sägewerk bzw. den Holzhandel zu dem heutigen Industriestandort mit Betonsteinwerk und Recyclingbetrieb und anderen Nutzungen entwickelt. Dies geschah durch steten Zuwachs und bauliche Erweiterungen auf der Grundlage des § 35 BauGB. Durch Besitzerwechsel und Untervermietungen erhöhte sich auch stetig die Zahl der Nutzer und der unterschiedlichen Nutzungen. Die Möglichkeiten einer städtebaulichen Steuerung der Entwicklung auf Grundlage des § 35 BauGB sind stark begrenzt. Zum einen können neue Nutzungen, welche aufgrund des Industriegebietscharakters der Fläche durchaus eine sinnvolle Ergänzung darstellen, aufgrund der Beurteilung als Außenbereich von der Genehmigung ausgeschlossen werden, zum anderen können Erweiterungen genehmigt werden, welche den Vorstellungen der Stadt über die Entwicklung des Gebietes, vor allem im Hinblick auf den Flächenverbrauch, widersprechen. Um hier Planungssicherheit für alle Beteiligten zu erlangen ist der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan gefasst worden.

4 Entwicklungen aus übergeordneten Planungen

Landschaftsrahmenplan

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum 1 vom September 1998 sind keine Zielvorstellungen für das Gebiet markiert. Erkennbar ist die Lage im Winkel der Nebenverbundachsen Krückau und Graben 372 (Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems).

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen, in der Beschlussfassung vom 15. Juni 1999, weist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche, Wald und Fläche für die Landwirtschaft aus. Die Flächen westlich, östlich und nördlich des Plangebietes sind als Waldflächen, die Flächen südlich als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Zudem liegt das Plangebiet umschlossen von einem geplanten Landschaftsschutzgebiet (die Abgrenzung wird z. Zt. im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsplanes neu definiert). Die L 210 ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

Die zum Großteil schon vollzogene Umwandlung der Waldflächen bedingt eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Landschaftsplan

Der gültige Landschaftsplan der Stadt Kaltenkirchen aus dem Jahre 1998 befindet sich z. Zt. in der Überarbeitung. Er spezifiziert die Baufläche, anders als der F-Plan den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend bereits als Industriegebiet. Die Umgebung wird, wie im F-Plan als "Landschaftsschutzgebiet in Planung" ausgewiesen, wobei die geplante B-Plan-Abgrenzung berücksichtigt wird. Bis auf die Waldflächen ist die Umgebung zudem als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Versorgung mit bodennahen Rohstoffen gekennzeichnet.

Für das Industriegebiet wird zudem eine Abschirmung zur freien Landschaft gefordert.

5 Bestandsanalyse

5.1 Nutzungen / baulicher Bestand

Die nördliche Hälfte wird, abgesehen von einem kleinem Gartenbaubetrieb direkt an der Straße Am Springmoor, von einem Betonsteinwerk genutzt. Hier befinden sich Hallenbauten und ein Bürohaus aus der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts. Der Großteil des Geländes ist befestigte Freifläche und dient zum überwiegenden Teil der Lagerung von Halbfertigteilplatten aus Beton. Zudem gab es von den Eigentümern bzw. den Voreigentümern immer wieder Bauvoranfragen zu Betriebserweiterungen, Aufstellung von Werbeanlagen und ähnlichem, bzw. es wurden hierzu Bauanträge gestellt. Aufgrund der Lage im Außenbereich musste jedoch einiges versagt werden bzw. konnte nur nach gerichtlicher Klärung und mit Auflagen genehmigt werden.

In der südlichen Hälfte befindet sich ein Recyclingbetrieb als Hauptnutzer. Das Gebiet ist bereits jetzt sehr dicht bebaut. Die Bebauung besteht aus 4 großen Hallenkomplexen, von denen der älteste aus den 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts stammt und der neueste in 2002 fertiggestellt wurde. Zudem befindet sich auf dem Gelände noch ein zweigeschossiges Bürogebäude. Auch hier sind einige bereits gestellte Baugenehmigungsanträge versagt worden, da sie nach §35 BauGB im Außenbereich nicht zulässig sind. Andere Bauvorhaben wurden aufgrund der Veränderungssperre vorerst nicht genehmigt.

Neben dem Recyclingbetrieb, welcher Eigentümer der Flächen ist, gibt es noch weitere Betriebe, die sich dort als Mieter niedergelassen haben. So ist neben einem Baumaschinenvermieter noch ein Hersteller von Unterwasserrammgeräten ansässig, der neben der Montage auch den Test dieser Rammern vor Ort durchführt.

5.2 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Außer den Flurstücken 18/5 und 28/3 welche die Straße Am Springmoor und deren Fortführung als Spurbahn bilden und im Besitz der Stadt Kaltenkirchen sind sowie dem Flurstück 12/19, befinden sich alle Flurstücke im privaten Besitz. Wobei es sich um insgesamt drei Eigentümer handelt.

5.3 Erschließung

5.3.1 Verkehr

Das Gebiet wird von der Straße Am Springmoor aus erschlossen, diese bindet an die L 210 an. Über diese erreicht man im Osten das Stadtgebiet von Kaltenkirchen sowie die Autobahn BAB 7 (Hamburg - Kiel). Richtung Westen bindet die L 210 an die nord-süd verlaufende B 4.

5.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikationsleitungen ist über die Barmstedter Straße und die Straße Am Springmoor geregelt. Was die Schmutz- und Regenwasserentsorgung betrifft, so besteht keine Anbindung an das Kanalnetz der Stadt Kaltenkirchen. Die Entsorgung erfolgt hier derzeit einzelfallbezogen über abflusslose Sickergruben für das Schmutzwasser bzw. über Versickerung im Fall des Regenwassers.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt im Bebauungsplangebiet über mehrere Brunnen.

6 Planverfahren / Ziele der Planung

6.1 Planverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 26. September 2000 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 66, "Moorkaten" gefaßt. In gleicher Sitzung wurde eine Veränderungssperre gem. §§ 14 und 16 BauGB i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung (GO) für Schleswig-Holstein und den §§ 65 ff des Landesverwaltungsgesetzes (LVwG) für das Land Schleswig-Holstein als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde bis zum rechtsverbindlichen Abschluss der Bauleitplanung, höchstens jedoch für zwei Jahre ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist in der Segeberger Zeitung Nr. 264 vom 11. November 2000, die Veränderungssperre in der Segeberger Zeitung Nr. 278 vom 28. November 2000 bekannt gemacht worden. Die Veränderungssperre trat am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Da der Bebauungsplan Nr. 66 bei Ablauf der Zweijahresfrist am 28. November 2002 nicht den Stand nach § 33 BauGB erreicht hatte, wurde die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr verlängert.

6.2 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, die stetige Weiterentwicklung des Gebietes als Industriestandort in geordnete Bahnen zu lenken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll sowohl der Stadt Kaltenkirchen als auch den im Gebiet ansässigen Unternehmen eine klare planungsrechtliche Grundlage für die weitere Entwicklung gegeben werden. Damit soll die bisherige, für beide Seiten unbefriedigende Praxis der Genehmigung von Vorhaben aufgrund des § 35 BauGB abgelöst werden.

7 Inhalte der Planung

7.1 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet wird von der am westlichen Rand verlaufenden, neugebauten Straße "Am Springmoor" erschlossen, die nach ca. 450 m in einem Wendehammer mündet. An sie schließen einseitig im Osten mit z. Zt. 3 Zufahrten die Grundstücke an. Das Gebiet ist in zwei Bereiche unterteilt. Der nördliche, welcher ungefähr die Hälfte des Industriegebiets ausmacht beherbergt ein Betonsteinwerk sowie einen Holzhandel. Die zweite Hälfte wird von mehreren Betrieben genutzt.

Im Süden schließen sich ein geplantes Regenklärbecken und Ausgleichsflächen an. Die Straße Am Springmoor wird südlich des Wendehammers als Feldweg weitergeführt und dient der Erschließung der anschließenden landwirtschaftlichen Flächen.

7.2 Grünordnung, Eingriffsregelung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

7.2.1 Rechtliche Grundlagen

Zu dem Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan aufgestellt worden. Die Aufstellung des Grünordnungsplanes erfolgte auf der Grundlage des § 6 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) zur Darstellung der "örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes" sowie des Baugesetzbuches (BauGB) §1 zur Berücksichtigung sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung (u.a. Erholung), der Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich aller Bestandteile des Naturhaushaltes. In bislang nicht baulich genutzten Bereichen stellen Vorhaben der Bebauung grundsätzlich einen Eingriff nach §7 LNatSchG (§ 18 Bundesnaturschutzgesetz) dar. Auf der Basis der Bestandserhebung und Bewertung wurde gemäß des gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt, 1998, die vorgeschriebene Bilanzierung der Auswirkungen durchgeführt.

7.2.2 Feststellung des Eingriffes

Bei der Durchführung des geplanten Vorhabens sind Veränderungen unumgänglich, die im Sinne des §7 LNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen.

Dies sind im einzelnen:

- Änderung der Nutzung der heute landwirtschaftlich genutzten Bereiche
- Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen
- Beeinflussung vorhandener Lebensräume und Landschaftselemente, wie z. B. der Knicks und Gräben
- Veränderung des Landschaftsbildes

7.2.3 Entwurf - Grünordnungskonzept

Die Grünraumstruktur des Industriegebietes ist und wird weiterhin durch die außerhalb liegenden Forst- und Landwirtschaftsflächen geprägt. Diese Bereiche sollen gesichert werden. Im Bebauungsgebiet ist die Erhaltung einzelner vorhandener Bäume möglich. Darüber hinaus wird eine das Gebiet in der Mitte gliedernde, mittig einmal verspringende Baumreihe zur Anpflanzung vorgesehen.

Für den im Nordosten des Geltungsbereiches zu Beginn des Verfahrens noch vorhandenen Wald wurde bereits ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt und von der Forstbehörde genehmigt. Da somit die Umwandlung vollzogen werden kann und ein Ausgleich durch Aufforstung an anderer Stelle gewährleistet ist, wird die betreffende Fläche im Bestand nicht mehr als Wald dargestellt. Zu den westlich und östlich anschließenden Waldflächen ist ein 15m breiter Schutzstreifen vorgesehen.

Der Schwerpunkt der beeinflussbaren Veränderung liegt im Bereich der Ergänzung des Gebietes um die Regenrückhalte-/Versickerungsanlage. Diese soll sich mit dem naturnah zu gestaltenden Versickerungsbereich zum Wald hin orientieren und so einen Übergang zum Grünland, bzw. zu den Gewerbeflächen schaffen. Im Bereich des Grabens sind Aufweitungen und Erleninitialpflanzungen vorgesehen.

7.2.4 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Erster Grundsatz der Grünordnungsplanung ist die Vermeidung von Eingriffen, d.h. die weitmögliche Erhaltung und Integrierung vorhandener Strukturen in die Bebauung.

Dies gilt hier nur für den Erhalt der Knicks.

7.2.5 Minimierung von Beeinträchtigungen

Nach der Vermeidung sind die Möglichkeiten zur Verringerung der Auswirkungen des Eingriffs zu untersuchen.

Der bereits weitgehend vollzogene Eingriff ist nicht mehr zu minimieren. Durch die Festsetzung des Erhaltes und die Einfügung einiger Bäume wird hier ein kleiner Beitrag zur Verbesserung des Landschaftsbildes geleistet.

Wichtig ist die Ordnung der Niederschlagsabflüsse und die Sicherung des Bodenwassers vor schädlichen Einträgen. Hier wird ein Handlungsbedarf im Bereich der Baumaschinenabstellfläche gesehen

7.2.6 Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter "Boden" und "Arten- und Lebensgemeinschaften"

Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können bzw. ihr nach der Minimierung verbleibender Anteil, sind auszugleichen:

Hierunter ist die Betriebsflächenerweiterung nach Süden und Osten und die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche für eine wasserwirtschaftliche Anlage zu verstehen. Darüber hinaus ist der südlich begrenzende Knick zum Rohrleitungsbau vorübergehend zu unterbrechen.

Während der Ausgleich für die Regenrückhalte-/ Versickerungsanlage durch deren landschaftsgerechte Ausbildung mit variierenden, flachen Böschungsneigungen als erbracht gilt, wird für die Bodenversiegelung, die Anlage des Regenklärbeckens und die Knickdurchbrüche im Bereich des Grabens ein Ausgleich in Form von Aufweitungen des Grabenprofils, der Einrichtung eines Schutzstreifens und die Initialbepflanzung mit Erlen durchgeführt.

Der Ausgleich wird vollständig in der Fläche nachgewiesen.

7.2.7 Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes “Wasser”

Im Bebauungsgebiet lässt sich der Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes “Wasser” im wesentlichen durch eine ordnungsgemäße Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers herstellen. Diese wird im parallel aufgestellten wasserwirtschaftlichen Konzept untersucht und regelgerecht überplant.

7.2.8 Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes “Klima/Luft”

Die Bedeutung des Schutzgutes Klima ist bei den betrachteten Flächen von untergeordneter Bedeutung. Begrünungsmaßnahmen und der Erhalt der Vegetationsstrukturen tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

7.2.9 Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes “Landschaftsbild”

Dem Landschaftsbild dienlich sind der Erhalt von Bäumen und Knicks sowie deren Neuanpflanzung. Durch die Bepflanzung von Graben- und Rückhaltebereichen wird die Abschirmung des Gewerbegebietes nach Süden deutlich verbessert. Der Eingriff in das Landschaftsbild, dass das technische Bauwerk in Grabennähe verursacht, wird durch eine naturnahe Gestaltung der Grabenbereiche entgegengewirkt.

7.2.10 Vorschläge zu textlichen Festsetzungen/ Grünordnerische Hinweise

Zur Sicherung der im Grünordnungsplan vorgesehenen Planungen zur Grünraum- und Freiflächengestaltung bzw. Eingriffsminimierung sind verschiedene Flächenfestsetzungen vorgesehen, die in ihrer Darstellung in den Teil B des Bebauungsplanes übernommen werden und so Rechtsverbindlichkeiten erlangen:

Zur Sicherung der Maßnahmen auf den Flächen am Regenrückhaltebecken wurden Festsetzungen gem. §9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB getroffen. Die Festsetzung von Laubbaumanpflanzungen wird als Gebot zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gemäß §9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB getroffen. Die Erhaltung bezieht sich auf §9, Abs. 1, Nr. 25b BauGB.

1. An der Grenze zwischen den Flurstücken 2/16 und 2/20 sind großkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x v., 18-20 cm Stammumfang gem. der Plan-

- darstellung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen. (Artenliste siehe 8 Pflanzempfehlung)
2. Das Regenrückhalte- und das Regenklärbecken sind mit naturnahen Böschungen von 1:3 bis 1:10 auszubilden und als extensive Wiese zu unterhalten. In den Randbereichen sind Baumgruppen aus Heistern, 150-200 cm Höhe, und Sträuchern, 100-150 cm Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen. (Artenliste siehe 8 Pflanzempfehlung)
 3. Der Verbandsgraben 307.2 soll unter Einbeziehung des zuständigen Gewässerpflegeverbandes naturnah gestaltet werden. Er ist mit einer Initialpflanzung aus Erlen (*Alnus glutinosa*), Heister 150 – 200 cm Höhe, zu begrünen. Diese ist dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen.
 4. Fahrzeug- und Maschinenabstellflächen sind zum Schutz des Bodens vor Schadstoffeintrag mit einer wasserundurchlässigen Befestigung (Pflaster, Betondecke, bituminöse Decke) zu versehen.
 5. Geplante Knicks sind als Erdwall, Fußbreite 3,00 m, Kronenbreite 1,00 m, Höhe 1,20m herzustellen und zweireihig mit Sträuchern und Heister, 100-150 cm Höhe zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen. (Artenliste siehe 8 Pflanzempfehlung)
 6. Vorhandene und geplante Knicks sind mit einem Schutzstreifen von 3,00 m Tiefe gemessen vom Knickfuß zur Baufläche hin zu versehen. Der Schutzstreifen ist als Wildkrautsaum zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Bodenauftrag sowie die Nutzung als Lager- und Abstellfläche im Schutzstreifen ist nicht zulässig. Die Nutzung für Versickerungseinrichtungen ist zulässig.
 7. Die Knicks/ Schutzstreifen sind zu den Gewerbegrundstücken durch einen Zaun / Barriere zu sichern und gem. § 15b LNatSchG zu pflegen.
 8. Die festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.
 9. Im Abstand von 15 m zu den Waldflächen ist der Schutzstreifen gem. Landeswaldgesetz zu beachten.
 10. Die zugeordnete Ausgleichsfläche (anteilig Gemarkung Kaltenkirchen Flur 19 25/9) ist als Naturwaldparzelle mit Initialpflanzungen (Arten des Eschen-Ulmen-Auenwaldes), Sukzessionsflächen und einer abgestuften Waldrandbildung herzustellen. Auf Maßnahmen der Waldbewirtschaftung wie Tiefenumbruch, Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.

7.2.11 Bilanzierung des Eingriffs-/ Ausgleichsverhältnisses

Allgemeines

Die Bilanzierung ist angelehnt an den "Gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und des Ministeriums für Natur und Umwelt - IV 63 - 510.335/X 33-5120 03.07.1998" über "Das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" und hier den "Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in die verbindliche Bauleitplanung".

Der Eingriff in die gem. §15 b LNatSchG geschützten Knicks orientiert sich am Knick-erlaß (Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 30.08.1996, X 350-5315.0).

Schutzgut Boden

Für das Industriegebiet wird eine Grundflächenzahl zur Begrenzung der Versiegelung festgelegt. Die BauNVO erlaubt keine weitere Überschreitung des angesetzten Wertes von 0,8, so daß die errechneten Flächen für die Bilanzierung anzusetzen sind.

Hierbei werden „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Umwelt“ in Anspruch genommen. Dem gegenüber steht die Bewertung der vorhandenen Natur und Landschaft:

Für die Bilanzierung des Schutzgutes Boden wird auf den Flächen allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 verwendet.

In der Gegenrechnung der ausgleichswirksamen Flächen werden wie folgt angerechnet:

| Flächenaufstellung | Ökologische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung | | | | |
|---|--|-------------------|------------------------------|---|-------------------------------|
| | Schutzgut Boden (Eingriff: Flächenversiegelung) | | | | |
| | Gesamtfläche | Versiegelungsgrad | anzurechnender Flächenanteil | geforderter Ausgleichsfaktor bzw. Anrechnungsfaktor gem. Runderlaß 1998 | Eingriffs / Ausgleichsflächen |
| Industriegebiet Zuwachs an versiegelbarer Fläche/ Brockmann | 5775 | 0,8 | 4620 | 0,5 | 2310,00 |
| Industriegebiet Zuwachs an versiegelbarer Fläche/ Betonwerk | 10680 | 0,8 | 8544 | 0,5 | 4272,00 |
| Fläche für RKB/ Fläche bes. Bedeutung | 1100 | 1 | 1100 | 2 | 2200,00 |
| Fläche für RRB | 15100 | 1 | 15100 | 1 | 15100,00 |
| Leitungsbau in landwirt. Nutzfläche | (1) | (2) | (3) | (1)*(2)*(3) | |
| Grünland (allg. Bedeutung) | 399,5 | 1,2 | 0,4 | 191,76 | |
| Grünland (bes. Bedeutung) | 213 | 1,2 | 0,6 | 153,36 | |
| Grünland (allg. Bedeutung) | 399,5 | 10 | 0,04 | 159,8 | |
| Grünland (bes. Bedeutung) | 213 | 10 | 0,6 | 1278 | |
| Zwischensumme | | | | | 1782,92 |
| anzurechnende Eingriffsfläche | | | | | 25664,92 |
| Schutz- und Gestaltungsstreifen Graben b=19 m | 2310 | | | 1 | -2310,00 |
| Naturnahe Gestaltung des RRB - Bereiches | 19082,92 | | | 1 | -19082,92 |
| Externe Ausgleichfläche der Stadt Kaltenkirchen | | | | | -4272,00 |
| anzurechnende Ausgleichsfläche | | | | | -25664,92 |
| Bilanzdefizit | | | | | 0,00 |

(1) Grabenlänge

(2) Graben-/ Arbeitsraumbreite

(3) Bilanzierungsfaktor Richtlinie Ausgleichsflächenbedarf des Kreises Segeberg

Arten- und Lebensgemeinschaften / Klima

Der Ausgleich des Schutzgutes "Boden" wurde zuvor quantitativ dargestellt (Tabelle). Die dafür vorgesehenen Ausgleichsflächen sind naturnah und landschaftsgerecht zu gestalten, was sich gleichfalls positiv auf die Schutzgüter "Arten- und Lebensgemeinschaften" sowie "Klima/Luft" auswirkt.

(Temporäre) Eingriffe in gem. § 15 b LNatSchG geschützte Knicks werden im Bereich der Zuleitung zum Regenklärbecken erforderlich. Hier ist von Beeinträchtigung der Knickentwicklung auf einer Länge von ca. 10 m auszugehen. Aufgrund des geringen und temporären Eingriffs gilt diese, der wasserwirtschaftlichen Anlage zuzurechnende Maßnahme durch die Bepflanzung mit Gehölzen als ausgeglichen.

Wasser

Nach dem Runderlass gelten Eingriffe in das Schutzgut "Wasser" als ausgeglichen, wenn normal und stark verschmutztes Niederschlagswasser entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen behandelt wird. In diesem Falle erfolgt eine Versickerung in dezentralen Versickerungsanlagen (vgl. wasserwirtschaftliches Konzept).

Landschaftsbild

Bezüglich des Ausgleichs der Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Landschaftsbild" werden in den Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" keine Ausgleichsverhältnisse angegeben. Hier ist unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem jeweiligen Landschaftsbildtypus Rechnung zu tragen.

Die auf den Privatgrundstücken vorzunehmenden Gehölzanpflanzungen sind nicht nur auf Grund ihrer ökologischen (mikroklimatischen) Funktion ausgleichswirksam, sondern stellen auch aus landschaftsästhetischer Sicht eine Kompensation der Beeinträchtigung des Schutzgutes "Landschaftsbild" dar.

7.3 Erschließung

7.3.1 Verkehr

Der Ausbau der Straße Am Springmoor ist erst vor kurzem erfolgt. Sie führt in der für den Schwerlastverkehr notwendigen Breite bis ans Ende der Industriegebietsausweisung und endet dort in einen Wendehammer. Sämtliche Grundstücke sind daran angebunden. Südlich des Wendehammers wird die Straße als Spurbahn fortgeführt. Ein weiterer Ausbau ist derzeit weder notwendig noch geplant.

7.3.2 Ruhender Verkehr

Einschränkungen im Hinblick auf private Stellplätze werden nicht getroffen. Sämtliche benötigten Stellplätze können auf den Grundstücken untergebracht werden. Innerhalb der Verkehrsfläche sind damit keine weiteren Stellplätze notwendig.

7.3.3 Schmutz- und Regenwasser

Da ein Anschluss an das Kanalnetz der Stadt Kaltenkirchen aufgrund der Entfernung des Plangebietes zur Stadt nicht wirtschaftlich realisierbar ist, muss die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser vor Ort gelöst werden.

Im Falle des Schmutzwassers sind hierfür abflußlose Sammelgruben, wie sie zum Teil schon verwendet werden vorzusehen.

Das Regenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse versickern. Hierzu sind Versickerungsflächen anzulegen, denen Regenklärbecken zur Reinigung des Oberflächenwassers vorgeschaltet sein müssen.

Die detaillierte Situation und die zu treffenden Maßnahmen sind in einem wasserwirtschaftlichen Konzept erörtert, welches als Anhang zu diesem B-Plan der Begründung beiliegt.

7.3.4 Strom, Wasser, Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits an das Strom- und Telekommunikationsnetz angebunden. Für mögliche Erweiterungen sind die vorhandenen Leitungen ausreichend.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist über mehrere Brunnen innerhalb des Plangebietes ebenfalls gewährleistet.

7.3.5 Müllentsorgung und Wertstoffe

Die Erschließungsstraße Am Springmoor ist erst vor kurzem für die Anforderungen eines Industriegebietes ausgebaut worden und von daher selbstverständlich auch mit Müllfahrzeugen befahrbar. Das Gebiet ist bereits in die Müllabfuhr der Stadt Kaltenkirchen eingebunden. Zudem ist einer der ansässigen Gewerbetreibenden ein Recyclingbetrieb, welcher unter anderem auch die Wertstoffsammlung der Stadt Kaltenkirchen betreut.

7.3.6 Feuerwehr/Löschwasser

Die Zufahrten für die Feuerwehr müssen den Anforderungen der Landesbauordnung § 5 Abs. 4 und der DIN 14090 genügen.

Die Löschwassermenge wird aus den im Plangebiet vorhandenen Brunnen mit der Mindestmenge von 24 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV - 334 - 166.701.400 in dem überplanten Gebiet sichergestellt. Bei baulichen Änderungen / Erweiterungen sowie bei Neubauten ist im Rahmen der Genehmigungsverfahren die ausreichende Löschwasserbereitstellung nachzuweisen und der Produktgruppe 72 "Bauaufsicht und vorbeugender Brandschutz" des Kreises Segeberg zur Genehmigung vorzulegen.

7.4 Erforderlichkeit der Planinhalte

7.4.1 Art der baulichen Nutzung

Industriegebiet (GI)

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Großteil der ansässigen Betriebe ist zwar auch im Gewerbegebiet (GE) zulässig, würde aber vor allem aufgrund des starken Schwerlastverkehrs (Recyclingbetrieb, Baumaschinenvermietung, Betonsteinwerk) und den daraus resultierenden Lärmimmissionen mit anderen dort ebenfalls zulässigen Betrieben (Dienstleistungen, Büronutzungen, Feinmechanik) in Konflikt kommen.

Da die Lage des Plangebietes abseits des Siedlungsschwerpunktes und in unmittelbarer Nähe der Autobahn ohne weiteres höhere Immissionen zulässt, ohne sich störend auf die Umgebung auszuwirken, wird die Art der Nutzung als Industriegebiet (GI) festgesetzt

7.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die Grundstücke sind bereits jetzt sehr stark versiegelt. Um eine weitere bauliche Entwicklung zu ermöglichen wird die Grundflächenzahl mit 0,8 mit der max. zulässigen Höhe festgesetzt. Eine ausnahmsweise zulässige weitere Überschreitung um bis zu 50% für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sowie nach § 17 Abs. 2 BauNVO ist darüber hinaus nicht mehr zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Für Bauten mit Geschosshöhen bis zu 3,5m wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Zahl der Vollgeschosse definiert. Dies ist im gesamten GI auf III begrenzt. Da Bürobauten und Sozialräume im GI nur eine untergeordnete Rolle spielen und der bauliche Schwerpunkt auf Produktions- und Lagerhallen konzentriert werden soll, ist die festgesetzte Geschossigkeit ausreichend für den Bedarf der Firmen.

Zahl der Vollgeschosse

Für Bauten mit Geschosshöhen bis zu 3,5m wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Zahl der Vollgeschosse definiert. Dies ist im gesamten GI auf III begrenzt. Da Bürobauten und Sozialräume im GI nur eine untergeordnete Rolle spielen und der bauliche Schwerpunkt auf Produktions- und Lagerhallen konzentriert werden soll, ist die festgesetzte Geschossigkeit ausreichend für den Bedarf der Firmen.

7.4.3 Gestaltung baulicher Anlagen

Die bisherige Entwicklung hat gezeigt, dass in einem derartigen Gebiet sich aufgrund der gewerblich-industriellen Nutzung eine typische, dem Zweck entsprechende Architektur herausbildet. Diese ist geprägt von großflächigen, flexibel nutzbaren Hallenbau-

ten mit flachen oder flach geneigten Dächern. Und wenigen, ein- bis dreigeschossigen Zweckbauten mit Satteldächern, in welchen Büros, Sozialräume oder Betriebsleiterwohnungen untergebracht sind. Eine gestalterische Steuerung ergibt sich von daher aus der Nutzung. Festsetzungen dieser Art würden eher zu einer Komplizierung im Baugenehmigungsverfahren führen, ohne eine wirkliche gestalterische Aufwertung des Gebietes zu bedingen. Von daher wird hier darauf verzichtet.

Einzig gestalterische Festsetzung ist der Ausschluss von reflektierenden und selbstleuchtenden Werbeanlagen. Im Einmündungsbereich an der L 210 würden sie ablenkend auf den Verkehr wirken, was gerade im Kurvenbereich, in dem die Einmündung liegt, zu einer Gefährdung des Straßenverkehrs führt. Zudem wirken sie in der freien Landschaft in welcher das Plangebiet liegt störend auf das Landschaftsbild. Diese negative Wirkung wird nachts bei beleuchteten Anlagen noch verstärkt.

7.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Das Plangebiet wird als Industriegebiet ausgewiesen, die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau gibt als Orientierungswerte für Industriegebiete 70 dB(A) sowohl tags als auch nachts an. Hier sind Gewerbebetriebe zulässig, die z. B. aufgrund ihres Störgrades, in anderen Gebieten nicht zulässig sind. Ein Schutz vor Immissionen innerhalb des GI ist nicht notwendig, lediglich für Büro- und Aufenthaltsräume sowie die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist entsprechender passiver Schallschutz festgesetzt.

Da das Gebiet im unbesiedelten Bereich, abseits des Siedlungsschwerpunktes liegt, gehen von dem GI keine Störungen auf die Umgebung aus.

Die Autobahn BAB 7 liegt in ca. 300 m Entfernung. Von ihr sind keine Lärmimmissionen zu erwarten, die über den im GI zulässigen Orientierungswerten liegen. Insofern sind keine Schutzmaßnahmen gegenüber der Autobahn zu treffen.

7.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 sind folgende Altlastenverdachtsflächen bekannt:

- auf dem Gelände des Betonsteinwerk Moorkaten der Bereich eines ehemaligen Altöllagers und eines Thermalöltanks sowie eines Heizöllageraumes,

- auf dem Gelände der Firma Brockmann ehem. Firma Sierck der Bereich eines ehemaligen Holzimprägnierungsbeckens.

Die Einstufung dieser Flächen erfolgte auf Grundlage der Kartei der Gewerbebeanmeldungen der Stadt Kaltenkirchen.

Die Prüfung der bisherigen Nutzungen hat ergeben, dass mögliche Altlasten mit der geplanten bzw. schon vorhandenen Nutzung eines Industriegebiets vereinbar sind.

Sofern eine Nutzungsänderung für die aufgezeigten Flächen im Rahmen von Abbruch- oder Bauanträgen erfolgt, sind gutachterliche Untersuchungen vom Grundstückseigentümer zu veranlassen und das Ergebnis der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Ebenfalls ist die genaue Verfahrensweise der gutachterlichen Arbeiten mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

8 Städtebauliche Zahlenwerte

8.1 Flächenbilanz

| | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Industriegebiet | 130.000,00 m ² |
| Verkehrsflächen | 5.500,00 m ² |
| Flächen f. d. Ver- und Entsorgung | 21.400,00 m ² |
| Flachen für die Landwirtschaft | 25.100,00 m ² |
| Gesamtfläche | 186.000,00 m ² |

8.2 Kosten

Der Ausbau der Erschließungsstraße ist bereits erfolgt. Weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant, so dass für die Stadt Kaltenkirchen keine weiteren Kosten entstehen.

Kaltenkirchen, den 04.12.2003



Luise

Der Bürgermeister
Stadt Kaltenkirchen