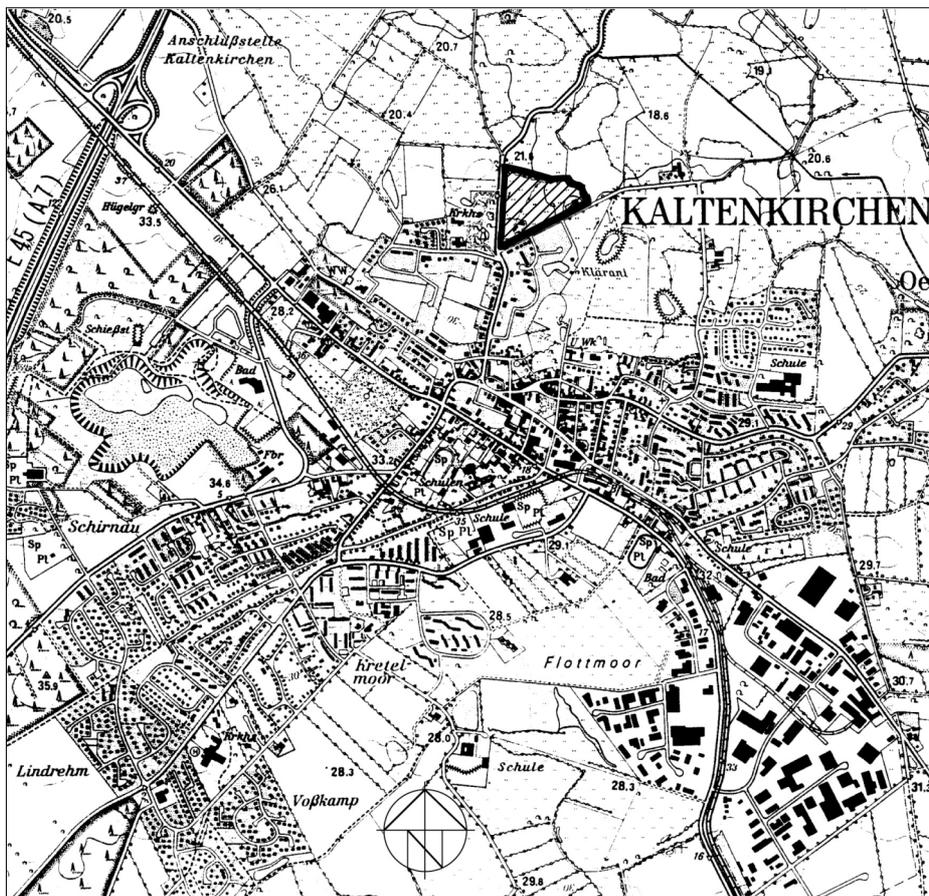


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 68 „Stubbenwiese“ der Stadt Kaltenkirchen

für das Gebiet:

Nördlich des Radensweges und
östlich der Schmalfelder Straße



Endgültige Planfassung

20.06.2006

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Grundlagen	2
1.1. Rechtsgrundlagen.....	2
1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	2
1.3. Plangeltungsbereich.....	2
2. Anlass und Ziel	2
3. Übergeordnete Planungsgrundlagen	3
3.1. Regionalplanung	3
3.2. Flächennutzungsplan	3
4. Bestand und Lage des Gebietes	3
5. Planinhalt	4
5.1. Art der baulichen Nutzung	4
5.2. Maß der baulichen Nutzung	5
5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	5
5.4. Gestaltung.....	5
6. Grünordnung.....	6
6.1. Naturschutz, geschützte Biotope.....	6
6.2. Bilanz und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft	7
6.3. Öffentliche Grünflächen.....	7
6.4. Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen	8
7. Verkehrserschließung	8
7.1. Äußere Erschließung	8
7.2. Innere Erschließung	9
7.3. Ruhender Verkehr.....	10
8. Emissionen und Immissionen.....	10
9. Bodenordnung	11
10. Altlasten.....	12
11. Ver- und Entsorgung.....	12
11.1. Wasserversorgung.....	12
11.2. Schmutzwasser	12
11.3. Oberflächenentwässerung	12
11.4. Stromversorgung	12
11.5. Wärmeversorgung.....	12
11.6. Abfallbeseitigung.....	12
11.7. Feuerlöscheinrichtungen.....	13
11.8. Telekommunikation.....	13
12. Städtebauliche Daten.....	14
13. Kosten	14

1. Allgemeine Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 17.12.2002 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 68 aufzustellen. Für den Geltungsbereich besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan; es handelt sich bisher um "unbeplanten Außenbereich".

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung (§ 244 Abs. 2 BauGB) sowie
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und die Landesbauordnung Schleswig-Holstein in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Vermessung des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Töbermann, Kaltenkirchen im M 1 : 1.000 mit Stand vom 17.02.2003.

1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt. Folgende Fachbeiträge liegen vor:

- Grünordnungsplan der freien Landschaftsarchitekten Klütz und Kollegen, Bokel.
- Immissionsgutachten von Lairm-Consult, Hammoor.
- Baugrunduntersuchung vom Geologischen Büro Dipl.-Geol. R. Hempel, Schleswig (Stand 22.04.2003).

1.3. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rund 8,0 ha.

2. Anlass und Ziel

Anlass der Planung ist das Anliegen, zusätzliche Baugrundstücke am nördlichen Ortsausgang von Kaltenkirchen zu schaffen. Damit reagiert die Stadt auf die gewachsene Nachfrage der örtlichen und überörtlichen Bevölkerung nach Einfamilienhausgrundstücken. Vorbereitet wurde die Erschließung des neuen Baugebietes bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Ziel der Bauleitplanung ist die städtebaulich geordnete Abrundung des vorhandenen Siedlungskörpers. Südlich des Plangebiets befindet sich eine Bauzeile mit Doppelhäusern entlang der Straße Radensweg innerhalb des rechtskräftigen B-Plans Nr. 30.

Entsprechend den aktuellen Marktanforderungen und der Lage am Stadtrand soll ein Wohngebiet in erster Linie für Einzel- und Doppelhäuser (Einfamilienhäuser) entstehen. Daneben soll eine Auflockerung der sozialen und baulichen Struktur dadurch möglich sein, dass in einem Teilbereich auch kleine Mehrfamilienhäuser realisiert werden können.

Einen besonderen Stellenwert besitzen bei der Entwicklung des Bebauungsplans daneben:

- Gestaltung des Überganges des Ortsrandes zur freien Landschaft
- Städtebauliche Einbindung in den südlich angrenzenden Bestand
- Berücksichtigung der Immissionsbelastung durch die Schmalfelder Straße/ L234
- Flexible anpassungsfähige Festsetzungen

Neben der Entwicklung des Wohngebietes will die Stadt mit dem Bebauungsplan-Verfahren den bisher verkehrlich problematischen Knoten Radensweg – Schmalfelder Straße - Am Ehrenhain (gleichzeitig nördlicher Stadteingang) neu organisieren.

3. Übergeordnete Planungsgrundlagen

3.1. Regionalplanung

Planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsraumes um Hamburg ist das Achsenkonzept. Hierbei verfolgt die Landesplanung das Ziel, die wirtschaftliche und siedlungsstrukturelle 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 (Fort-schreibung 1998 des Regionalplans für den Planungsraum I).

Die Stadt Kaltenkirchen befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg – Norderstedt - Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Als Mittelzentrum bildet die Stadt Kaltenkirchen den äußeren Achsenswerpunkt. In den letzten Jahren hat es eine starke Gesamtentwicklung gegeben. Es besteht weiterhin eine rege Nachfrage nach Wohnungen und Arbeitsplätzen mit entsprechenden Anforderungen an die kommunale Infrastruktur.

3.2. Flächennutzungsplan

Im seit dem 11. September 1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen werden die Flächen innerhalb des Plangebietes als Wohnbauflächen dargestellt. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

4. Bestand und Lage des Gebietes

Der Geltungsbereich schließt nördlich an die Wohnbebauung am Radensweg am Nordrand von Kaltenkirchen an. Das Zentrum der Stadt mit den wichtigen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie dem AKN-Haltepunkt „Kaltenkirchen“ liegt in erweiterter fußläufiger Entfernung nur gut 1 km südlich.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Landesstraße L 234, Schmalfelder Straße, begrenzt. Nördlich und östlich schließt die offene Feldmark an. Außerdem ist die für den Ausbau des westlichen Verkehrsknotens erforderliche Fläche Bestandteil des Geltungsbereichs.

Der größte Teil des Plangebiets wird bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die landwirtschaftlichen Flächen werden eingerahmt und gegliedert durch einige Knicks mit stattlichen Überhältern sowie weitere Gehölzbestände.

Spätestens mit Realisierung des Wohngebietes sollen die beiden im Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Hofstellen ihren Betrieb aufgeben. Die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude werden dann weit gehend beseitigt (abgesehen von den Wohnhäusern Radensweg Nr. 1 und Nr. 5), um so eine sinnvolle Erschließung und Grundstücksneueinteilung zu ermöglichen. Die versiegelten Flächen werden entsiegelt.

Nach Realisierung des B-Planes wird WA-Gebiet im östlichen Teil unmittelbar an intensiv genutzte Grünlandflächen grenzen. Die zu einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung gehörenden Immissionen (Lärm und Gerüche) führen zu einer Vorbelastung der Wohngrundstücke. Aufgrund der einvernehmlichen Überplanung des Gebietes mit den dort ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben, bestehen aus Sicht der Landwirtschaftskammer jedoch keine weiteren Bedenken.

Im nord-östlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich an der niedrigsten Stelle eine Moorsenke, die als Grünland genutzt wird. Die Lage und Mächtigkeit ist durch eine Baugrunderkundung des Geologischen Büro Dipl. Geol. R. Hempel, Schleswig, Anfang 2003 erkundet worden. Eine Bebauung ist hier nicht möglich. In den übrigen Bereichen ist der Baugrund für die Bebauung tragfähig.

5. Planinhalt

Das neue Wohngebiet soll von Einzel- und Doppelhäusern geprägt werden. Nur im süd-westlichen Bereich ist eine höhere Verdichtung in Form von Stadtvillen möglich. Das Gebiet soll über eine vom Radensweg eingehängte Ringstraße erschlossen werden. Das Grundprinzip des zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurfs mit der Führung der Erschließungsstraßen ergibt sich aus dem zu erhaltenden Grünbestand, der zu berücksichtigenden Moorlinse im Nord- Osten und der Idee, das Gebiet über die vorhandene Wohnstraße Radensweg anzubinden. Mit der Anbindung an den Radensweg gelingt es, das neue Wohngebiet in die vorhandene Siedlungsstruktur einzubinden.

Im Haupt-Einfahrtsbereich des Wohnquartiers wird bewusst ein großzügiger öffentlicher Grünbereich geschaffen, der von der Bebauung freigehalten wird. Dieser soll zusammen mit dem begrünten Verkehrsplatz, an den sich die Ringstraße anschließt, zu einem Ort entwickeln, der dem Quartier eine Identität gibt und an dem sich die Bewohner treffen. Er soll nicht nur für die neuen Grundstücksanlieger, sondern auch für die „Altanlieger“ am Radensweg als öffentliche Freifläche zur Verfügung stehen.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Nutzung „Wohnen am Stadtrand“ wird für alle Baugebiete allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Einschränkungen des gemäß BauNVO vorgegebenen Nutzungskatalogs bestehen gemäß textlicher Festsetzung darin, dass Anla-

gen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig sind, weil diese Anlagen die Wohnruhe durch den damit verbundenen Kfz-Verkehr zu stark stören würden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Eine wesentliche Zielsetzung der Planung besteht in der maßstäblichen Einfügung der geplanten Neubebauung in den Bestand. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossigkeit sowie die Firsthöhe und die Dachneigung bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Die GRZ im zentralen Bereich orientiert sich mit 0,35 an der Dichte der südlich anschließenden Siedlungsbereiche. Im süd-westlichen Eckbereich, der für kleinere Stadtvillen vorgesehen sein kann, wird die Verdichtung mit einer GRZ von 0,4 etwas erhöht.

Die maximal zulässigen Vollgeschosse werden auf zwei festgesetzt, um durch zeitgemäße Bauformen verbesserte Ausnutzungen von Wohngebäuden zu erzielen (z.B. zweigeschossige Gebäude mit Pultdächern). Dem entgegengesetzt wird eine maximale Firsthöhe von 9,00 m, im Bereich der Stadtvillen mit 10,00 m.

Zum neuen Siedlungsrand hin wird die Verdichtung mit einer GRZ von 0,3 reduziert. Hier werden für einen stufenartigen Übergang in die Landschaft eine Eingeschossigkeit und die maximale Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt.

Der Bebauungsplan beschränkt die Anzahl der Wohneinheiten bei Einzelhäusern auf zwei Wohneinheiten. Pro Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um eine angemessene Wohnungsdichte zu erreichen. Davon ausgenommen ist wiederum der südwestliche Bereich um für kleinere Mehrfamilienhäuser die Voraussetzungen zu schaffen. Hier sind maximal 6 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Dies entspricht der gewünschten aufgelockerten Bebauungsstruktur mit durchgrüntem Gärten.

Damit die aufgelockerte Struktur gewahrt bleibt und keine zu hohe Verdichtung mit unverträglich vielen Wohneinheiten entsteht, wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Dies korrespondiert auch mit der Begrenzung der Wohnungen pro Gebäude. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen als großzügige durchgängige Baufenster definiert, damit eine Flexibilität beim Zuschnitt der Grundstücke (insbesondere der Breite) ermöglicht wird.

5.4. Gestaltung

Um das Neubaugebiet mit den neu entstehenden Gebäuden harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen, werden im Text (Teil B) Gestaltungsfestsetzungen getroffen.

Zur Verwirklichung der Zielsetzung eines ortstypischen Charakters wird besonderer Wert auf die Elemente gelegt, die vom öffentlichen Raum erlebbar sind. Hierzu zählt neben den öffentlich erlebbaren Straßenräumen mit den gestalterisch wichtigen Stra-

ßenbäumen die Gestaltung der Vorgartenzone. Hier sollen keine Nebenanlagen wie Carports, Schuppen und dergleichen (auch genehmigungs- und anzeigefreie Anlagen) errichtet werden, damit der Blick auf die Hauptgebäude nicht verstellt wird und ein offener, durchgrünter Raum entsteht. Davon ausgenommen sind Einfriedungen und Pflasterungen für notwendige Zuwegungen.

Die Integration der neuen Bausubstanz selbst in ihre Umgebung erfolgt über die Festsetzung der wesentlichen Gestaltungsmerkmale von Fassade und Dachneigung von Hauptgebäuden und Nebenanlagen und bezieht sich im Einzelnen auf:

- Form, Neigung und Material der Dächer
- Material der Fassaden
- Sockelhöhe
- Höhe der Einfriedung

Besonders die Material- bzw. Farbwahl von Fassade und Dacheindeckung tragen maßgeblich zur städtebaulichen Wirkung der Gebäude bei. Die festgesetzte Auswahl orientiert sich im Wesentlichen an den in Kaltenkirchen üblichen ortstypischen Farben. Durch die Festsetzungen sollen stark auffallende und das Ortsbild verunstaltende Farbgebungen verhindert werden, ohne dass die zukünftigen Bauherren zu stark eingeschränkt sind.

6. Grünordnung

Die zukünftige Errichtung von baulichen Anlagen im Plangebiet bereitet aufgrund der Bodenversiegelung, verändertem Kleinklima und bezüglich des Landschaftsbilds einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die Notwendigkeit dieses Eingriffs begründet sich aus städtebaulicher Sicht mit der Nachfrage nach Baugrundstücken.

Aufgrund der insgesamt geringen überbaubaren Fläche ist gem. § 3c in Verbindung mit Anlage 1, Punkt 18, UVPG keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Zum Bebauungsplan werden die landschaftspflegerischen Belange in einem begleitenden Grünordnungsplan behandelt (vgl. Anlage). Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingearbeitet und soweit möglich festgesetzt worden.

6.1. Naturschutz, geschützte Biotop

Die vorhandenen Knicks sind nach § 15b Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützt und werden zum Teil zusammen mit ihren Schutz- und Pflegestreifen als zu erhalten festgesetzt. Dies trifft in erster Linie für die vitalen Knicks am neuen Siedlungsrand im Norden und Osten des Gebietes zu. Die Knicks sind dann jeweils nicht Bestandteil der Baugrundstücke und jeweils über öffentlich zugängliche Wege von mindestens einer Seite aus für die Pflege zugänglich. Aus diesem Grund ist in einer Breite von 5 m am östlichen Rand eine Fläche für die Landwirtschaft entsprechend dem Bestand mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt versehen und mit in den Geltungsbereich aufgenommen worden.

Knicks, die einer geordneten Siedlungsentwicklung und sinnvoll nutzbaren Grundstücken widersprechen, sind jedoch nicht festgesetzt. Dies trifft vor allem für den Knick nördlich des Radensweg zu. Die Knicks innerhalb des Siedlungsgefüges verlieren ihre ursprüngliche Funktion und mittelfristig auch ihren ökologischen Wert, wenn sie durch

die Bewohner überformt werden. Vor diesem Hintergrund ist es auch ökologisch sinnvoller, den gesetzlich geforderten Ersatz in der offenen Landschaft beziehungsweise am neuen nördlichen Ortsrand durch eine Neuanlage von Knicks zu leisten.

Für die Beseitigung des Knicks am Radensweg wird ein Antrag auf Befreiung gem. § 15b (3) LNatSchG gestellt. Nach Ansicht der Stadt sind die Voraussetzungen für eine Ausnahme gegeben. Die Stadt sieht eine unzumutbare Härte aufgrund der Bedeutung einer Verbreiterung des Radenweges für die gesamtstädtische Siedlungsentwicklung und die daraus resultierenden Anforderungen an die Gesamtverkehrsplanung als gegeben an. Die detaillierte Begründung hierzu ist im zugehörigen Grünordnungsplan aufgeführt. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg hat eine Genehmigung gem. §15b (3) LNatSchG in Aussicht gestellt.

Die meisten Knicks innerhalb des Quartiers werden als abgehend ausgeglichen, können jedoch weiterhin zur Gliederung des Gebiets dienen, ohne dass sie dem gesetzlich geforderten strengen Schutzansprüchen unterliegen. Die vitalen und schützenswerten Überhälter werden hier jedoch wegen Ihrer starken ortsbildprägenden Wirkung als zu erhalten festgesetzt.

6.2. Bilanz und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Eingriffsermittlung ergibt eine Neuversiegelung von rund 29.500 qm. Außerdem wurden Eingriffe durch die Beseitigung von 410 lfd. m Knick sowie durch die Beseitigung von landschafts- und ortsbildprägenden Großbäumen ermittelt. Da die Eingriffe nur in geringem Maß innerhalb des B-Plangebietes ausgeglichen werden können, muss an anderer Stelle im Gemeindegebiet kompensiert werden. Aus diesem Grund sind zwei Ersatzmaßnahmen auf ausreichend großen Maßnahmenflächen textlich festgesetzt, die zeitgleich bis zeitnah durchgeführt werden müssen. Der Flächenbedarf ergibt sich aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß anliegendem Grünordnungsplan.

Der Ausgleich für die Knick- und sonstigen Gehölzrodungen erfolgt durch Neuanlage von Knicks am nördlichen Rand des Gebietes und durch die zu pflanzenden Straßenbäume von hoher Pflanzqualität sowie ggf. auf den oben genannten Maßnahmenflächen.

6.3. Öffentliche Grünflächen

Im süd-westlichen Bereich und im östlichen Bereich südlich der geplanten Regenrückhaltefläche werden kleine öffentliche Grünflächen „Spielplatz“ festgesetzt, die im Sinne von im Quartier verteilten Spielstationen in erster Linie für Kleinkinder gedacht sind. Sinnvoll ist hier eine Entwicklung und Gestaltung unter Einbeziehung der späteren Bewohner als auch der „Altanlieger“ am Radensweg.

Die Lage der öffentlichen Grünfläche wurde bewusst am „Eingang“ des neuen Quartiers gewählt, um so die Identifikation der Bewohner zu stärken. Bei der zu erwartenden Verkehrsstärke auf der Erschließungsstraße sind keine Gefährdungen der spielenden Kinder trotz der Lage neben der Straße zu befürchten.

Die geplante Fläche für die Regenrückhaltung wird naturnah gestaltet mit geschwungenen Uferlinien, wechselnden Wassertiefen und wechselnden Böschungsneigungen, wobei auch Uferböschungen von mindestens 1:2 vorhanden sein sollten.

6.4. Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen

Im Plangebiet werden zur Minimierung des Eingriffs einige vitale Großbäume und sonstige Gehölze als zu erhalten festgesetzt. Zur Ortsrandeingrünung sind am Nordrand der Wohnbebauung zusätzlich Knickneupflanzungen festgesetzt. Dabei sind standortgerechte heimische Gehölzarten zu verwenden. Mit dem Ziel einer intensiven Durchgrünung des Wohngebietes sind entlang der Planstraßen sowie auf den öffentlichen Grünflächen Baumneupflanzungen vorgesehen, deren genaue Standorte aufgrund der noch nicht festliegenden Grundstückszuschnitte variieren können. Neben der ökologischen Funktion tragen sie vor allem zur Gestaltung des Ortsbildes bei.

7. Verkehrserschließung

7.1. Äußere Erschließung

Das Wohngebiet ist über den Radensweg und die **Schmalfelder Straße / L 234** an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Der Bereich nördlich des Radensweges und östlich der Schmalfelder Straße befindet sich außerhalb des Ortsdurchfahrtbereichs, so dass hier eine **Anbauverbotszone**¹ nachrichtlich übernommen wird. Die geplante Lärmschutzanlage entlang der Landesstraße innerhalb der 20 m tiefen Anbauverbotszone ist gemäß Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr zulässig. Zwischen dem Wallfuß und der Grundstücksgrenze zur Landesstraße 234 kann der vorhandene Radweg für die Unterhaltung des Walls genutzt werden.

Der Knoten Schmalfelder Straße – Radensweg – Am Ehrenhain ist aufgrund der spitzwinklig zulaufenden Nebenstraßen verkehrlich nicht konfliktfrei. Die Stadt Kaltenkirchen nimmt die Erschließung des neuen Wohngebietes zum Anlass, die Neuorganisation des Knotens bauleitplanerisch vorzubereiten. Aus Sicht der Stadt ist es sinnvoll, einen **Kreisverkehr** einzurichten, weil dieser städtebaulich und ortsgestalterisch den Stadteingang klar markiert und gleichzeitig fahrdynamisch eine Verkehrsberuhigung der in den Ort einfahrenden Kfz mit sich bringt. Eine Abwicklung der zu erwartenden Verkehre mit dem Kreisverkehr ist möglich. Die Belastungen der benachbarten Anlieger sind bei der Kreisverkehrslösung im Vergleich zu einer neu ausgebauten Kreuzung mit Ampelregelung geringer.

Im B-Plan ist zur Ermittlung des erforderlichen Flächenbedarfs eine ausreichend dimensionierte Kreisverkehrsanlage mit umlaufendem Radweg dargestellt. Die Entwurfsunterlagen werden erst zur Umsetzungsplanung und dem tatsächlichen Bau des Kreisverkehrs erforderlich. Das formale Verfahren zur Abstimmung der detaillierten Entwurfsplanungen sowie deren Umsetzung erfolgen unabhängig vom B-Plan-Verfahren. Die ortsbildprägende Eiche nord-östlich des Knotens ist gemäß Landesnaturschutzgesetz geschützt und sollte erhalten werden.

Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen der ca. 100 neu entstehenden

¹ Nach § 29 Abs. 1 StrWG Schleswig Holstein dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs an Landstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Wohneinheiten auf dem **Radensweg** hält sich im Vergleich zum bisherigen Kfz-Aufkommen des Radensweges in einem vertretbaren Rahmen. Der Ausbauzustand der übergeordneten Straßen ist für den zusätzlichen Kfz-Verkehr durch das Wohngebiet ausreichend bemessen. Der östliche Bereich des Radensweges, der bisher ausschließlich für landwirtschaftlichen Verkehr vorgesehen ist, muss ausgebaut werden. Deshalb wurde in diesem Bereich der gesamte Straßenraum in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Aufgrund einer möglichen Option einer Siedlungsentwicklung in östliche Richtung wird die öffentliche Verkehrsfläche des Radensweges mit einer solchen Breite festgesetzt, die den Ausbau auf 6,50m Fahrbahn und 3,50 m kombinierter Geh- und Radweg ermöglicht (vgl. Schnitt C-C).

Neben den beiden Kfz-Anbindungen an den Radensweg sind für **Fußgänger und Radfahrer** zusätzlich zwei separate Zugangswege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

- Richtung Westen ermöglicht der Fuß- und Radweg die Verbindung zu dem hier verlaufenden überörtlichen Radweg entlang der Schmalfelder Straße.
- Richtung Süden ist in Höhe der Straße „Am Wischhof“ eine Weganbindung sinnvoll, die gleichzeitig die unterirdischen Leitungen der Versorger aufnehmen kann. In nördlicher Verlängerung dieses Fußweges ist innerhalb der Grünfläche, am Regenrückhaltebecken vorbei, ein Spazierweg vorgesehen. Dieser Weg dient gleichzeitig bis zur Regenrückhaltung als öffentliche Zuwegung für Pflegefahrzeuge.

7.2. Innere Erschließung

Die wesentliche innere Erschließung erfolgt über die als Ringstraße ausgebildete Planstraße A. Sie sollte als 8,75 m breite gemischte Verkehrsfläche mit großzügigem, kombinierten Park- und Grünstreifen sowie einem einseitigem Gehweg, der mit einem überfahrbaren Rundbord abgetrennt wird, ausgestaltet werden. Bei der Planstraße B als zweite untergeordnete Anbindung des Gebietes im Osten kann auf den Gehweg verzichtet werden, so dass hier eine Breite von 7,75 m festgesetzt ist. (vgl. Querschnitte als Darstellung ohne Normcharakter)

Im mittleren Bereich des Plangebietes wird es voraussichtlich notwendig, Grundstücke in 2. Reihe zu bilden. Zur Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen werden dann private Erschließungsstraßen (als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (G-F-L) oder Pfeifenstielgrundstücke) erforderlich. Gemäß textlicher Festsetzung sollen diese eine Mindestbreite von 3,50 m haben, damit eine funktionierende Zufahrt, auch im Notfall für Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist. Die Entwässerung dieser Erschließungsstraßen sollte mit Anschluss an den Regenwasserkanal erfolgen. Auf eine Festsetzung in der Planzeichnung wird verzichtet, um die Flexibilität der Grundstücksaufteilung zu bewahren. Auch die neuen Grundstücke nördlich des Radensweg, östlich der Planstraße C sollen über G-F-L von Norden erschlossen werden, um den Baum bestandenen Radensweg von Zufahrten freizuhalten. Am nördlichen Rand des Radensweg sind deshalb gemäß Festsetzung Ein- und Ausfahrten unzulässig.

Für das verdichtete Quartier im Südwesten wird hingegen ein G-F-L als private Erschließung konkret festgesetzt, um hier eine gewünschte Hofbildung zu erzielen. Dieses G-F-L ist dafür platzartig um einen zentral zu pflanzenden Baum aufgeweitet.

Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die bisher auch über die Zufahrt vom Radensweg erschlossen werden. Zukünftig werden die verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen über die bereits vorhandene westliche Zuwegung von der L 234 erschlossen. Eine Erschließung durch das Wohngebiet ist nicht erforderlich.

7.3. Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze der Einzel- und Doppelhäuser sind an geeigneter Stelle auf den Grundstücken nachzuweisen.

Gemäß überschlägiger Berechnung ist mit rund 100 Wohneinheiten zu rechnen. Allgemein wird als Richtwert davon ausgegangen, dass neben den privaten Stellplätzen für durchschnittlich drei WE ein öffentlicher Parkplatz („Drittelregelung“) zu errichten ist. Demnach wären für das Plangebiet ca. 33 öffentliche Parkplätze erforderlich.

Erfahrungen in anderen Neubaugebieten in Kaltenkirchen zeigen, dass die Motorisierung der Bewohner so hoch ist, dass eine höhere Zahl von Parkplätzen sinnvoll ist. Im Plangebiet sind in vier über den Geltungsbereich verteilten Stellen kleine öffentliche Parkplatzanlagen von zusammen 21 Parkständen dargestellt. Außerdem ist gemäß den vorgeschlagenen Querschnitten vorgesehen, dass im gesamten Plangebiet einseitig entlang der Planstraßen geparkt werden kann; lediglich unterbrochen durch Baumstandorte bzw. Grundstückszufahrten. Es werden also deutlich mehr als 33 Parkstände angeboten.

8. Emissionen und Immissionen

Durch die unmittelbare Nähe der stark befahrenen L234 / Schmalfelder Straße (Hauptverkehrsstraße) westlich des Plangebietes und geringfügig durch die Anliegerstraße Radensweg kann mit Beeinträchtigungen durch Immissionen insbesondere durch Lärm gerechnet werden. Diesbezüglich wurde durch das Büro LAIRM-Consult, Hammoor, ein Gutachten erarbeitet (siehe Anlage). Die Ergebnisse sind in die Festsetzungen eingeflossen. Im Folgenden werden die Ergebnisse des Gutachtens zusammengefasst und die Festsetzungen begründet.

Die Emissionen von der Schmalfelder Straße führen an den Straßen zugewandten und seitlichen Fronten der östlich der Schmalfelder Straße ausgewiesenen Baugrenzen bzw. in den westlich und südlich der Baugrenzen möglichen, ebenerdigen Außenwohnbereichen zur Überschreitung der Orientierungs- und der Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 bzw. 59 dB(A) am Tage und 45 bzw. 49 dB(A) in der Nacht. Dabei werden die zur Beurteilung des Verkehrslärms hilfsweise als Obergrenze heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV innerhalb des Plangebiets am Tag in einem Abstand von 30 m und in der Nacht in einem Abstand von 55 m überschritten (Angabe für Obergeschoß, gemessen von Straßenmitte Schmalfelder Straße).

Im Bereich nördlich des Radensweges festgesetzten WA-Baugebiete ergeben sich keine Orientierungswert- bzw. Immissionsgrenzwert-Überschreitungen.

Zum Schutz der östlich der Schmalfelder Straße von Grenzwertüberschreitungen betroffenen Bereiche wird eine Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 2,5 m über Gelän-

de (z.B. Ausführung als LS-Wall = 1,5m + LS-Wand = 1m). Für die aufgesetzte ein Meter hohe Lärmschutzwand ist eine schallharte (reflektierend) Ausführung ausreichend.

Durch den aktiven Lärmschutz wird der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) am Tage in den ebenerdigen Außenwohnbereichen eingehalten. Bis auf wenige Ausnahmen werden auch der Tages-Orientierungswert von 55 dB(A) sowie der Nacht - Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) in Erdgeschossempfängerhöhe der festgesetzten Baugrenzen einhalten.

Eine Erhöhung der Lärmschutzanlage zum Schutz der höher liegenden Geschosse und Außenwohnbereiche wird nicht empfohlen, da die Aufwendungen außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen. So ließe sich in den betroffenen Bereichen der Tages-Immissionsgrenzwert (Angabe für höher liegende Außenwohnbereiche, z.B. Balkon) erst mit einer bis zu 4,0 m hohen Lärmschutzanlage und der Nacht - Immissionsgrenzwert mit einer bis zu 5,0 m hohen Lärmschutzanlage (Angabe für die Straßen zugewandte Gebäudefront) einhalten.

Ersatzweise werden zum Schutz der geplanten Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt bzw. sind nach Norden, Süden und Westen ausgerichtete Balkone oder Loggien bis zu einem Abstand von 30 m von der Schmalfelder Straße aus in den oberen Geschossen nicht zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist zulässig.

Im Abschnitt südlich der Ortsdurchfahrt hat das vorhandene, nah an der Schmalfelder Straße gelegene Wohnhaus Bestandsschutz. Langfristig sollte jedoch auch hier wie nördlich die Lärmschutzanlage errichtet werden und das Gebäude von der Straße abrücken. Deshalb werden die gleichen Festsetzungen bezüglich des Lärmschutzes auch für dieses Grundstück getroffen.

Auswirkungen des B-Plangebiets auf die Nachbarschaft

Im Bereich der vorhandenen Bebauung südlich Radensweg ergeben sich mit Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan Nr. 68 bedingten Zusatzverkehre und / oder Schallreflexionen an den neuen Baukörpern im Nachher-Zustand im Vergleich zum Vorher-Zustand Zunahmen der Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 2,8 dB(A) am Tage und bis zu 2,5 dB(A) in der Nacht.

Diese Pegelerhöhung liegt unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Zunahmen dieser Größenordnung sind im Allgemeinen subjektiv nicht wahrnehmbar.

Des Weiteren werden im Bereich des untersuchten Abschnitts südlich Radensweg sowohl im Vorher- als auch im Nachher-Zustand die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete am Tage und in der Nacht eingehalten. Insgesamt ist davon auszugehen, dass eine wahrnehmbare Verschlechterung der Belastung aus Straßenverkehrslärm an der vorhandenen, benachbarten Bebauung südlich des Plangebiets nicht zu erwarten ist.

9. Bodenordnung

Maßnahmen der Stadt zur Ordnung des Grund und Bodens sind voraussichtlich nicht nötig.

10. Altlasten

In der Stadt Kaltenkirchen liegt das Verzeichnis der Altstandortverdachtsflächen vor. Danach ist der vorliegende Bebauungsplan nicht von solchen Flächen betroffen.

11. Ver- und Entsorgung

11.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH. Das Plangebiet befindet sich im künftigen Wasserschutzgebiet der Zone III des Wasserwerkes Kaltenkirchen. Es ist die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes geplant. Daraus können sich zukünftige Nutzungsbeschränkungen ergeben.

11.2. Schmutzwasser

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

11.3. Oberflächenentwässerung

Die Baugrunduntersuchung hat ergeben, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Im Bereich der niedrig gelegenen Moorlinse bietet es sich an, eine naturnah gestaltete Regenrückhaltung anzulegen, so dass gleichzeitig attraktive Baugrundstücke mit Blick auf Grün und Wasser entstehen. Das Oberflächenwasser wird über ein Leitungssystem in den Planstraßen der neuen Regenrückhaltung zugeführt. Ein geregelter Überlauf in den nördlich in Richtung Ohlau fließenden Graben nördlich des Geltungsbereiches ist möglich.

Das Plangebiet liegt am Gewässer A12 des Gewässerpflegeverbandes Ohlau. Anpflanzungen (Knick) dürfen nur in Abstimmung mit dem zuständigen Gewässerpflegeverband vorgenommen werden.

11.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Innerhalb der zentralen öffentlichen Grünfläche ist für die Versorgung des Gebiets ein Transformationsstation erforderlich. Deshalb wird eine Fläche für Ver- und Entsorgung festgesetzt.

11.5. Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt voraussichtlich durch Erdgas über einen konzessionierten Anbieter.

Gemäß Aussagen des Kreises Segeberg, Grundwasser- und Bodenschutz liegen im Plangebiet oberflächennah gute Voraussetzungen für eine alternative Wärmeversorgung mit Erdwärmesonden vor, so dass auch dies ermöglicht werden kann.

11.6. Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der

Gemeinden des Kreises Segeberg.

Für das Wohngebiet WA 1 werden an der Zufahrt (G-F-L), Einmündung von der öffentlichen Straßenraum, Aufstellflächen für Müllsammelbehälter festgesetzt, an denen die Müllgefäße am Tag der Abholung bereit zu stellen sind. Der B-Plan folgt damit den Anforderungen der Abfallwirtschaft. Aus Sicht der Stadt wird jedoch darauf hingewiesen, dass in diesem Fall für das Wenden des Müllfahrzeugs ein einmaliges Zurücksetzen im Sinne des Kundenservices für sinnvoll erachtet wird. Dieses ist auch aus Flächen sparenden und ökologischen Gesichtspunkten als vorteilhafter zu beurteilen, so dass nach einer angestrebten Änderung der Unfallverhütungsvorschriften von 1979 ein direktes Anfahren sinnvoll ist. Insbesondere bei einer Bebauung mit kleineren Mehrfamilienhäusern sollte eine Einigung mit dem Wegezweckverband angestrebt werden, dass im Rahmen des Bauantragsverfahrens im Sinne einer kundenfreundlichen Bedienung ein Einfahren der Müllfahrzeuge ermöglicht wird.

Für die weiteren rückwärtig geplanten Wohnhäuser gilt satzungsgemäß, dass die Abfallgefäße am Abfuhrtag an den Rand der Straße zur Entsorgung bereitzustellen sind. Eine Festsetzung ist deshalb nicht erforderlich.

11.7. Feuerlöscheinrichtungen

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 cbm/h gem. Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 –IV 334-166.701.400 und Arbeitsblatt DVGW-W 405 sichergestellt.

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.

11.8. Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter. Bei Auswahl der deutschen Telekom AG sollten für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Niederlassung Heide, so früh wie möglich, mitgeteilt werden.

12. Städtebauliche Daten

	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet	5,26
Grünflächen	0,47
➤ Regenrückhaltung: ca. 0,3 ha	
➤ Spielplatz / Park: ca. 0,2 ha	
Fläche für die Landwirtschaft	0,13
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,45
Öffentliche Verkehrsfläche davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“: 0,05 ha	1,70
Gesamtfläche	8,01

13. Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt bzw. dem Erschließungsträger umlegbare Kosten für die Erschließung sowie die Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen am gebilligt.

Kaltenkirchen, den

.....

(Der Bürgermeister)