



STADT KALTENKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 49

„HAMBURGER STRASSE / FLOTTKAMP“

FÜR DEN BEREICH

zwischen der Randbebauung Hamburger Straße (B 433)
einschließlich der Straßenrandbebauung Hamburger Straße Nr. 65 - 69 (unger. Nr.)
Sportplatz, Kleingärten und Flottkamp

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis
3. Städtebauliche Zielsetzung
4. Planerische Konzeption
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
6. Umwelt, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
7. Verkehr
8. Immissionsschutz
9. Brandschutz
10. Ver- und Entsorgung
11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
überschlägige Kostenermittlung

Anlagen

Eigentümergebietverzeichnis

Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Kaltenkirchen,
Neufassung vom 7. April 1995

Verkehrsuntersuchung B 433 - Kaltenkirchen für den Bebauungsplan Nr. 49
der Stadt Kaltenkirchen, erstellt im November 1993

Leistungsfähigkeitsberechnung (signaltechnischer Nachweis) vom 7. Februar 1995

Abstimmungsentwurf zum Umbau B 433 (Hamburger Straße) im M. 1 : 250

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Kaltenkirchen
vom 23. Februar 1994

1. Preis des städtebaulicher Ideenwettbewerbes Kaltenkirchen, im April 1992,
Grün und Gestaltung, Lageplan zentraler Bereich (Verkleinerungen ohne Maßstab)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Nordosten durch die nördliche Randbebauung der Hamburger Straße (B 433) und durch die Bebauung der Hamburger Straße Nr. 65 - 69 selbst, im Südosten durch den Sportplatz, im Südwesten durch das Kleingartengelände zwischen Flottkamp und "Flottmoor" und im Nordwesten durch den Flottkamp. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 55.000 m², davon

18.480 m²Allgemeine Wohngebiete (WA)

21.725 m²Mischgebiete (MI)

9.330 m²Verkehrsflächen

5.600 m²Grünflächen (Parkanlagen, Spielplatz)

2. Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis

Die Stadtvertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, auf dem ca. 4,9 ha großen Gelände zwischen Bahnhofsbereich und "Flottmoor" ein neues Wohngebiet mit gewerblicher Nutzung realisieren zu können. Grundlage für die planerische Konzeption bildet der 1. Preis des städtebaulichen Ideenwettbewerbes, in dem eine städtebauliche Verknüpfung der Innenstadt über den Bahnhofsbereich und das Plangebiet hinweg zum Flottkamp-Wohngebiet angestrebt wird. Mit Aufgabe der Holzhandlung Lohse und Sierk auf dem Betriebsgrundstück südlich der Hamburger Straße bot sich der Stadt Kaltenkirchen die Möglichkeit, einen Teilbereich aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept im Vorgriff auf die weiteren Entwicklungen im Bahnhofsbereich für den Wohnungsbau einschließlich gewerblicher Nutzung zu entwickeln.

Um eine schnelle und uneingeschränkte Realisierung der Baumaßnahmen und der damit verbundenen Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) sicherstellen zu können, wurden die Gebäude auf dem ehemaligen Betriebsgrundstück abgerissen, Baustoffreste und Hallen entfernt und die versiegelten Flächen beseitigt. Auf einigen Teilflächen mußte aufgrund von Bodenkontamination (Chrom und Mineralöl) eine Bodensanierung durchgeführt werden. Nach Abschluß der Sanierung der Bodenverunreinigungen ist eine Kontamination des Bodens und des Grundwassers durch das Grundstück auszuschließen, so daß aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken mehr bestehen.

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen einschließlich der genehmigten Änderungen stellte für das Plangebiet gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen (Verbrauchermarkt) und Grünflächen (Parkanlagen) dar. Das "Entwicklungsgebot" gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, konnte somit mit den geplanten Nutzungen nicht eingehalten werden. Daher hat die Stadtvertretung die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 49 durchgeführt. Die Genehmigung des Innenministeriums liegt vor, so daß nunmehr das „Entwicklungsgebot“ eingehalten werden kann.

Die Stadt Kaltenkirchen liegt auf der von Hamburg aus strahlenförmig in den Planungsraum I verlaufenden Achse (Hamburg-Langenhorn) - Norderstedt - Quickborn - Henstedt-Ulzburg - Kaltenkirchen und bildet zugleich den äußeren Schwerpunkt dieser Achse. Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist es, den Anteil an der starken Siedlungsentwicklung dieses Raumes beizubehalten mit dem Ziel, Kaltenkirchen zu einem leistungsfähigen Mittelzentrum auszubauen. Hierbei ist unter Berücksichtigung einer verbesserten verkehrlichen Gesamtsituation die Wohnattraktivität durch Bereitstellung ausreichender und preiswerter Bauflächen sowie durch Stärkung des Ortszentrums weiter zu erhöhen.

Die Entwicklungsperspektiven der Stadt Kaltenkirchen sind im engen Zusammenhang mit der Entwicklung der Metropolregion Hamburg und des Kreises Segeberg innerhalb dieser Region zu sehen. Die Entwicklung der Stadt unter den veränderten Rahmenbedingungen (offensive Flächenpolitik zur Stärkung und Entwicklung des Unterzentrums als Wohn- und Arbeitsstandort, erkennbare Flächenengpässe in Hamburg und Hamburg-Umlandgemeinden, Standortgunst bei weiter verbesserter Verkehrssituation) hat in den vergangenen Jahren gezeigt, daß zur weiteren Entwicklung der Stadt der erforderliche Bedarf an Siedlungsfläche für Wohnen und auch Gewerbe unter der Annahme bereitgestellt werden soll, daß der Stadt Kaltenkirchen aus landesplanerischen Zielsetzungen eine Entwicklung zugeordnet wird, bei der sie einen über ihrem derzeitigen Bevölkerungsanteil am Gesamtkreis liegenden Bevölkerungszuwachs realisieren soll. Hierfür sind flankierende Maßnahmen wie eine Verbesserung der Verkehrssituation (südliche Umgehung) und eine Stärkung des Ortszentrums erforderlich. Neben einer Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen in der "offenen Landschaft" will die Stadt Kaltenkirchen durch Maßnahmen der "Innenentwicklung" die zentralen Bereiche der Stadt weiter ausbauen und miteinander verknüpfen.

In dieses Maßnahmenkonzept fügt sich der Bebauungsplan Nr. 49 ein und ist Bestandteil der Wohnbauflächen, die zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Bevölkerung Rechnung tragen sollen. Daher hat die Stadtvertretung beschlossen, für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 49 das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch anzuwenden. Mit Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 49 gemäß § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft gesetzt.

3. Städtebauliche Zielsetzung

Aus der landesplanerischen Verpflichtung heraus, das Ortszentrum zu stärken und die örtlichen Verkehrsabläufe weiter zu entwickeln, lobte die Stadt Kaltenkirchen für das Gebiet zwischen Bahnhof und der Siedlung „Flottmooring“ einen städtebaulichen Ideenwettbewerb aus. Zielsetzung war es, die "alte Stadt" (Markt) mit der "neuen Stadt" (Flottkamp) durch eine bauliche Entwicklung miteinander zu verbinden, den Bahnhofsbereich räumlich- funktional neu zu ordnen und auf dem Sierk-Grundstück ein Wohngebiet mit gewerblichen Nutzungen zu entwickeln, das die trennende Wirkung der B 433 überwindet und den südlichen Stadtrand im Sinne einer aufstrebenden Kleinstadt (Mittelzentrum) städtebaulich widerspiegelt.

Mit Erwerb und Freilegung des Schlüsselgrundstücks Sierk nutzt die Stadt Kaltenkirchen die Möglichkeit, eine bedeutende Fläche im Sinne des städtebaulichen Wettbewerbes zu realisieren. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 werden die verkehrsplanerischen Belange, Ausbau der Bundesstraße Nr. 433, unter dem Gesichtspunkt einer Gesamtrealisierung (Entwicklung Bahnhofsbereich) bereits jetzt planungsrechtlich berücksichtigt und in diesem Teilbereich in den Plangeltungsbereich einbezogen. Somit behindert die Bebauung des Sierk-Grundstücks/Eichler'sche Koppel im Vorgriff auf eine Gesamtrealisierung des Wettbewerbsbereiches keine nachfolgenden Bauvorhaben im Bahnhofsbereich. So bleibt die Stadt Kaltenkirchen jederzeit handlungsfähig, flexibel auf veränderte Nutzungsansprüche an diesen Stadtrandbereich reagieren zu können.

Die Stadtvertretung hat daher beschlossen, für das "Schlüsselgrundstück" den Bebauungsplan Nr. 49 aufzustellen und nach den städtebaulichen Zielsetzungen des 1. Preises des Wettbewerbes auszuarbeiten. Auch unter leicht veränderten Rahmenbedingungen, wobei von einer Drittelnutzung Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe aus den heutigen strukturellen Gegebenheiten in Kaltenkirchen nicht mehr ausgegangen werden kann, lassen sich die städtebaulichen Zielsetzungen wie folgt zusammenfassen (siehe Anlage):

- Räumliche Fassung des Straßenraumes der Hamburger Straße (B 433) durch eine beidseitige, riegelartige Bebauung
- Betonung des leicht geschwungenen Straßenverlaufs der B 433 durch eine strenge, dreigeschossige (und Staffelgeschoß) straßenbegleitende Bebauung
- Gliederung des Plangebietes in 3 Hauptgebäudezonen in Form von sich nach Süden öffnenden Hufeisen
- Schallabschirmung der rückwärtigen Bereiche durch eine riegelartige Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraßen und Schaffung ruhiger Wohnhöfe
- Öffnung der Gebäudestruktur zum Kleingartengelände hin und Einbeziehung der vorhandenen Landschaftselemente in die Wohnbereiche
- Abgestufte Höhenentwicklung der Gebäude von einer innerstädtischen Straßenrandbebauung hin zu einer locker, gereihten Einzelhausbebauung „Stadtvilla“ unter Berücksichtigung des nach Südwesten abfallenden Geländes
- Erhalt und Weiterentwicklung der vorhandenen Landschaftselemente (Grünflächen, Baumreihen)
- Aufnahme und Entwicklung wichtiger Wege- und Blickbeziehungen im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes
- Nutzungsmischung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, Dienstleistungsbetrieben oder Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie der Altenpflege

4. Planerische Konzeption

Mit der geplanten baulichen Entwicklung auf dem ehemaligen Sierk-Grundstück und der Eichler'schen Koppel soll zwischen der Innenstadt und der südwestlich davon liegenden Neustadt ein stadträumliches Bindeglied geschaffen werden, das funktional und stadtgestalterisch die zentralen Einrichtungen der Kernstadt mit den Wohnfunktionen am Stadtrand miteinander verbinden soll. Hierbei ist die mittel- bis langfristige Neuordnung und Entwicklung des Bahnhofsbereiches Mitvoraussetzung für die volle Funktionsfähigkeit des Plangebietes.

Da Finanzmittel für Erwerb und Bebauung des Bahnhofsbereiches zur Zeit nicht in dem erforderlichen Maße zur Verfügung stehen, der Bebauungsplan Nr. 49 jedoch die Auswirkungen der Umgestaltung des Bahnhofsbereiches bereits jetzt mit in die planerische Abwägung einbeziehen muß, wurde ein Planungskonzept entwickelt, das flexibel auf die jeweiligen Nutzungsansprüche an dieses Gebiet reagieren kann. Dies gilt insbesondere für die angestrebte Nutzungsmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe. Für den Bahnhofsbereich hat die Stadtvertretung die Aufstellung eines Rahmenplanes beschlossen, der die städtebaulichen Zielsetzungen des Wettbewerbserfolges konkretisieren und nutzungsbezogenen Handhabungsvorgaben für zukünftige Planungsentscheidungen bzw. Investorenplanungen vermitteln soll.

Eine zukünftige gewerbliche Nutzung nach dem Nutzungskatalog eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO wird sich mittelfristig vornehmlich im Verknüpfungsbereich des geplanten Wohngebietes und dem Bahnhofsbereich entlang der Hamburger Straße (B 433) sowie langfristig in den rückwärtigen Bereichen beiderseits der Fußwegeverbindungen entwickeln. Aufgrund der zur Zeit geringen Laufkundschaft - eine entsprechende wohnbauliche Dichte in direkter Umgebung fehlt bisher - sind zukünftige gewerbliche Betriebe und Dienstleistungsunternehmen vorwiegend auf eine autobezogene Kundschaft, hier insbesondere der Hamburger Straße, angewiesen. Zur Sicherung einer künftigen gewerblichen Entwicklung entlang der Hamburger Straße wird im Rahmen des kurzfristigen Umbaus und mit dem angestrebten Ausbau der Hamburger Straße (siehe Straßenprofile in der Planzeichnung) eine 2,25 m breite Park- und Standspur für Kurzzeitparker (Parkhöchstdauer von 1 Stunde) sowie für den Anlieferungsverkehr vorgesehen.

Nach der öffentlichen Auslegung und einer fast zweijährigen Planungsphase haben sich die Rahmenbedingungen gegenüber den bisherigen Planungsannahmen für den Wohnungsbau derart gewandelt, daß nunmehr die planungsrechtlichen Festsetzungen soweit zurückgenommen bzw. die Beschränkungen der privaten Grundstücke dahin gelockert werden, zukünftigen Investoren größtmöglichen Planungsspielraum zu gewähren, ohne jedoch die Grundsätze und Zielsetzungen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs außer Kraft zu setzen. Somit stellt die Entwurfs-„Optimierung“ eine inhaltliche Weiterentwicklung der bisherigen planerischen und planungsrechtlichen Zielsetzungen dar, wobei eine Reduzierung der Baukosten und eine Erhöhung der planerischen Flexibilität auf sich ständig verändernde äußere Rahmenbedingungen hierbei im Vordergrund stehen. Mit der angestrebten „Optimierung“ sollen vor allem die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den Grundstücken erleichtert bzw. offen gehalten werden und durch eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen die Möglichkeiten von unterschiedlichen Wohn- und Nutzungsformen in der Grundrißgestaltung erhöht werden.

Die in dem Abschnitt 3 „Städtebauliche Zielsetzungen“ dargelegten planerischen Grundsätze bleiben durch die planungsrechtliche Bebauungsplan-„Optimierung“ weitestgehend unberührt.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung gegliedert und als Allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) ausgewiesen.

Zur Wahrung des Wohngebietscharakters insbesondere in den der Hamburger Straße (B 433) abgewandten Planbereichen und zur Bereitstellung möglichst vieler Bäuflächen für Wohnzwecke sowie zur Sicherung der gewachsenen Siedlungsstrukturen in der Nähe zur Stadtmitte werden für die allgemeinen Wohngebiete und für die Mischgebiete Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Hierdurch wird die städtebaulich und landesplanerisch wünschenswerte Stärkung der Ortsmitte und die funktional abgestuften Bezüge zu den östlich angrenzenden Misch- und Gewerbegebieten gewährleistet.

Vergnügungsstätten (Spielhallen) sind in den festgesetzten Mischgebieten, Teilgebiete 1, 2a und 3a, entlang der Hamburger Straße und Flottkamp ausgeschlossen. Die Stadt Kaltenkirchen hat sich in den vergangenen Jahren mit Erfolg bemüht, die Innenstadt und das nähere Umfeld durch Maßnahmen der Stadtbildpflege, der Stadtteilentwicklung und im Bereich der Verkehrsberuhigung (Fußgängerzone) zu entwickeln sowie als Versorgungszentrum für die Umlandgemeinden und als Begegnungsstätte zu stärken. Diese Bemühungen werden durch die übermäßige Ausbreitung von Spielhallen unterlaufen.

Spielhallenbetreiber sind in der Lage, Renditen zu erwirtschaften, die es ihnen ermöglichen, wesentlich höhere Mietzinsen aufzubringen als andere Geschäftsleute. Sie verdrängen weniger mietzahlungsfähige Einzelhandelsbetriebe in die Randbereiche und berauben dem zentralen Bereich der Stadt Kaltenkirchen die Angebotsvielfalt und -qualität.

Bereits eine einzelne Spielhalle erzeugt bei der Bevölkerung ein solch Negativ - Image, daß benachbarte Nutzungen beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsgewerbe sehen sich nach anderen Standorten um bzw. ziehen eine Ansiedlung in der Nähe einer Spielhalle, gar nicht erst in Erwägung. Eigentümer von Wohnungen bekommen Schwierigkeiten mit der Vermietung.

Die solchermaßen durch Flucht und Verdrängung zu befürchtenden Veränderungen der gewachsenen innerstädtischen Nutzungsstruktur in ihren vielfältigen individuellen und zum Teil hochwertigen Waren- und Dienstleistungsangeboten schwächt die Versorgungsfunktion des aufstrebenden Mittelzentrums Kaltenkirchen.

Der Ausschluß von Vergnügungsstätten - Spielhallen - in Mischgebieten richtet sich nicht prinzipiell gegen diese Anlagen. In den gewerblichen Bauflächen außerhalb des Innenstadtbereiches, zu denen die hohen städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Ansprüche nicht bestehen, bleiben Spielhallen nach den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die allgemeine Wohngebiete bzw. für Mischgebiete durch die höchstzulässige Grundflächenzahl bzw. durch eine entsprechende höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen und durch Festsetzung einer höchstzulässigen bzw. zwingend vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bestimmt.

Zur Wahrung der städtebaulichen Zielsetzungen, innerhalb des Baugebietes eine von der Hamburger Straße zu den Kleingärten hin abgestufte Höhenentwicklung vorzunehmen, werden neben der Zahl der Vollgeschosse auch die höchstzulässigen Traufhöhen entsprechend der Definition der Landesbauordnung für die drei Gebäudekomplexe an der B 433 festgesetzt. In den festgesetzten, höchstzulässigen Traufhöhen für die Riegelbebauung der Teilgebiete 1, 2 a und 3 a ist die erforderliche Geschoßhöhe für eine gewerbliche Nutzung (in der Erdgeschoßebene) berücksichtigt.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die als Einzelkörperfestsetzung die Baukörperstellung des 1. Preises des städtebaulichen Wettbewerbes mit einer angemessenen architektonischen Gestaltungsfreiheit nachzeichnen. Von einer großflächigen Ausweisung überbaubarer Flächen sieht die Stadtvertretung ab, um ein allmähliches Abweichen von den städtebaulichen Ideen des Wettbewerbserfolges zu vermeiden und die neuen, stadtraumbildenden Baustrukturen zu sichern. Auszüge (Verkleinerungen) aus den Wettbewerbsunterlagen werden der Begründung zur Anschauung als Anlage beigelegt. Diese grundsätzliche Zielkonzeption wird auch mit der Entwurfs- „Optimierung“ beibehalten. Die überbaubaren Flächen werden jedoch soweit vergrößert, daß innerhalb der einzelnen Baukörper Festsetzungen der Teilgebiete 1 bis 3 unterschiedliche Nutzungsformen mit einer Vielzahl von Grundrißgestaltungen ermöglicht werden. Auch die überbaubaren Flächen der „Stadtvillen“, Teilgebiete 4a + 4b, werden dahingehend vergrößert, der hochbaulichen Entwurfsplanung

mehr Spielräume einzuräumen, ohne jedoch eine von der grundsätzlichen Zielsetzung abweichend Verdichtung herbeizuführen. Dies wird durch eine Kombination von einer höchstzulässigen Grundfläche in Abhängigkeit zu dem einzelnen „Baufenster“ einer Stadtvilla gewährleistet.

Die für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete festgesetzte Obergrenze wird im Teilgebiet 2 a für die Grundflächenzahl mit 0,67 und im Teilgebiet 3a mit 0,61 geringfügig überschritten. Die Überschreitungen erfolgten aus der Zonierung der Teilflächen 2 und 3 in ein straßenorientiertes Mischgebiet und ein direkt baulich anschließendes allgemeines Wohngebiet. Die Freiflächen (Innenhof) des allgemeinen Wohngebietes sind jedoch auch Bestand des Mischgebietes. Die geringfügigen Überschreitungen können unter Zugrundelegung der baulichen Struktur („Hufeisen“) und der hohen Wohnumfeldqualität hingenommen werden.

Aus der Planbearbeitung heraus ergab sich für die Stadtvertretung die Erforderlichkeit, die vorhandene Bebauung nördlich der Hamburger Straße gegenüber der geplanten Einmündung der Anliegerstraße in die Hamburger Straße als möglichen Konfliktbereich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht in den Plangeltungsbereich aufzunehmen. Die vorderen, zur Hamburger Straße gelegenen, Grundstücke Nr. 65 - 69 und deren bauliche Anlagen werden, da ein städtebauliches Entwicklungserfordernis nicht besteht und in der Überplanung somit eine planerische Zurückhaltung geboten ist, nach § 30 Abs. 2 BauGB für diesen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 als einfacher Bebauungsplan festgesetzt. Die besondere Art der Nutzung dieses Teilbereiches wird als Mischgebiet festgesetzt. Darüber hinausgehende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich, da die Grundstücke überwiegend bebaut sind und bauliche Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden können. Der Regelungsbedarf betrifft somit nicht die städtebauliche Entwicklung dieser Teilflächen, sondern nachbarrechtsschützende Gesichtspunkte, die durch Einbeziehung in den Plangeltungsbereich auch Gegenstand der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB sind und durch die ergänzte Lärmuntersuchung beurteilt worden sind.

6. Umwelt, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 ist eine Inanspruchnahme bisher nicht bebauter Flächen von ca. 12.400 m² verbunden. Auf rund 60 % der Fläche südlich der Hamburger Straße bestand bis vor ca. 2 Jahren eine Holzhandlung mit Sägewerk. Nach Betriebsaufgabe konnte die Stadt Kaltenkirchen das Grundstück erwerben.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Grundstück mit einem Gebäude, das als Lagerhalle genutzt wird und eine weitere moderne Lagerhalle. Südlich anschließend erstreckt sich die sogenannte "Eichler'sche Koppel", die als extensiv bewirtschaftetes Dauergrünland genutzt wird.

Da die Holzhandlung mit der Zielsetzung abgerissen wurde, die freigewordenen Flächen umgehend für eine bauliche Nutzung neu zu entwickeln, wird im Grünordnungsplan die Bestandssituation mit der Holzhandlung (1990) als Grundlage der Eingriffssituation angesehen und nicht der gegenwärtige Zustand der Flächen. Die geplante Bebauung ist somit die beabsichtigte Nutzungsfortsetzung auf dem Gelände, wohingegen der derzeitige Zustand eine Zwischensituation "Grün auf Zeit" darstellt. Der gegenwärtige Zustand wird aus diesem Grunde im Grünordnungsplan nicht in die Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSchG einbezogen.

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung des städtebaulichen Ideenwettbewerbes können aus landschaftspflegerischer Sicht für das städtebauliche Gesamtkonzept im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung folgende Zielvorstellungen getroffen werden, die durch den Grünordnungsplan in den zu betrachtenden Schutzgütern vertiefend konkretisiert werden:

- Die "Eichler'sche Koppel" mit dem ehemaligen Hofgebäude, die zu den angrenzenden Grünflächen durch Gehölzreihen begrenzt wird, stellt als letzte größere Landwirtschaftsfläche in südwestlicher Randlage zur Innenstadt ein landwirtschaftlich geprägtes Landschaftsbild dar.
- Die durchgewachsenen Knicks bzw. Baumreihen an den südlichen Planbegrenzen sind landschaftsprägend. Sie strukturieren und gliedern das Gebiet zwischen Flottkamp und Hamburger Straße und bewirken eine räumliche Abgrenzung zu dem Kleingartengelände bzw. zum Sportplatz.
- Die Baumreihen und die Grünlandnutzung prägen die naturräumliche Identität des Landschaftsraumes und verbinden in ihrer Stadtrandlage das Landschaftselement Flottmoor mit dem städtischen Siedlungsgrün.

Gemäß den Zielen und den Grundsätzen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, soweit vermeidbar, zu unterlassen (Vermeidungsgebot) bzw. so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot). Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsgebot). Für nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen (Ersatzgebot).

Flächengröße von 3.800 m² vergrößert, so daß hierdurch einer Flächenversiegelung in den sensiblen Wohnumfeldbereichen weitestgehend (vgl. Text I Ziffer 3) entgegengewirkt wird und zugleich ein Ausgleich zu den erweiterten überbaubaren Flächen geschaffen wird. Die vorgenommenen Änderungen - wie oben beschrieben - stellen nach Auffassung der Stadtvertretung keine wesentliche Änderung des festgestellten Grünordnungsplanes dar, da die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen nicht berührt werden und die zusätzlichen Eingriffsmöglichkeiten durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet kompensiert werden können.

Die Verpflichtung nach § 6 Abs. 1 LNatSchG umgehend bzw. gleichzeitig mit Aufstellung von Bauleitplänen, die erstmalig oder schwerer als bisher geplante Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglichen, einen Landschaftsplan aufzustellen, besteht für den Bebauungsplan Nr. 49 nach dem gemeinsamen Runderlaß vom 08.11.1994 (Amtsbl. Sch.-H. 1994, S. 582) nicht, da mit der bereits genehmigten 12. Änderung des Flächennutzungsplanes das Entwicklungsgebot eingehalten werden kann. Für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt die Ausnahmegenehmigung von der Verpflichtung nach § 6 LNatSchG mit Schreiben des Ministeriums für Natur und Umwelt vom 24.04.1995 vor. Somit bedarf es gemäß Ziffer 2.2.4 Abs. 2 Satz 2 Runderlaß für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 49 keines vorangehenden Landschaftsplanes.

Maßnahmen der Grünordnung, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, werden im Bebauungsplan planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Bei den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die verlorenengegangenen Leistungen des Naturhaushalts nicht im naturwissenschaftlichen Sinne ausgeglichen oder ersetzt werden. Vielmehr handelt es sich um eine Kompensierung der örtlichen Schäden durch Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vor Ort des Eingriffs oder im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort.

Die Beschränkungen von Nutzungen von nicht der Stadt gehörenden Grundstücksflächen durch grünordnerische Maßnahmen ist gerechtfertigt, da die erstrebten Maßnahmen dazu geeignet sind, die städtebaulichen Ziele und Belange gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1, 4 und 7 BauGB zu verwirklichen.

Innerhalb der gesamten landschaftspflegerischen Zielsetzungen werden folgende Maßnahmen notwendig:

- Erhaltung, Ergänzung und Entwicklung der vorhandenen Baumreihen an den südlichen Rändern des Plangebietes
- Ausweisung von einer Bebauung freizuhaltenen Flächen (Freihaltazonen) auf privaten Grundstücken und Festsetzung von öffentlichen Grünflächen als Parkanlagen, Spielplatz und Saumbiotope
- Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den öffentlichen Grünflächen
- Pflanzgebot für Laubbäume als Einzelbäume und in Gruppen als Bestandteil der Grünflächen
- Maßnahmen zur Minimierung der Oberflächenversiegelung und Regelung des Oberflächenwasserabflusses (Versickerung und Verdunstung) im Plangebiet

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen, planzeichnerisch und textlich festgesetzt, tragen dazu bei, daß die Flächenbilanz als sehr positiv hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Wasserhaushalt, Klima, Landschaftsbild und Freiraumnutzung zu bewerten sind.

- Die Eingriffe in den Bodenhaushalt werden gemindert durch Festsetzung von Grünflächen, Baum- und Strauchzonen und durch Festsetzungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades als örtliche Bauvorschriften nach § 92 LBO
- Die Gehölz- und Lebensraumverluste erfahren einen Ausgleich und eine Aufwertung durch Neupflanzungen.
- Die baubedingten Beeinträchtigungen der Baumreihen werden durch Schutzmaßnahmen gemindert.
- Das Landschaftsbild wird durch Erhalt und Ergänzung der raumbildenden Baumreihen und durch Ausweisung von Grünflächen innerhalb des städtebaulichen Gesamtkonzeptes neu gestaltet.

Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, daß das jeweilige Bauvorhaben den grünordnerischen Festsetzungen nicht entgegensteht.

7. Verkehr

Die äußere Verkehrsstruktur ist vorhanden und muß im Bereich der Hamburger Straße (B 433) mit Realisierung der vorgesehenen Bebauung auf die zukünftigen Nutzungen und Verkehrsabläufe (Linksabbiegespuren) ausgebaut werden. Mit dem erschließungsbedingten Umbau der B 433 werden Änderungen der Bundesstraße Nr. 433 vorgesehen, die Auswirkungen auf den gesamten Straßenquerschnitt haben werden. Dies gilt insbesondere bei den Maßnahmen zum endgültigen Straßenausbau (Mittelinsel, 3-reihige Baumreihe). Da es sich hierbei um eine „wesentliche Änderung einer Straße“ handelt, wird die für den Endausbau erforderliche Straßenverkehrsfläche in den Plangeltungsbereich einbezogen, da die Stadt Kaltenkirchen aus zeitlichen Gründen auf ein vom Bebauungsplanverfahren getrenntes Planfeststellungsverfahren verzichtet hat.

Die reibungslose verkehrstechnische Abwicklung des prognostizierten Verkehrsaufkommens und die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte im öffentlichen Straßennetz zwischen Schulstraße und Sportplatz sind in einer Verkehrsuntersuchung nachgewiesen worden. Darin wird festgestellt, daß das innere Erschließungssystem mit den geplanten Nutzungen entsprechend dem Bebauungsplan-Entwurf an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden werden kann. Um ein sicheres Einbiegen und Ausfahren aus der Erschließungsstraße in die B 433 zu ermöglichen, soll im Bereich der B 433 eine Linksabbiegespur zusätzlich gebaut werden. Die neu zu bauende Einmündung in die B 433 erhält eine Lichtsignalanlage gemäß Leistungsfähigkeitsberechnung vom 07.02.1995.

Gleichzeitig mit dieser Linksabbiegespur wird in diesem Bebauungsplanverfahren auch die Möglichkeit einer Verkehrsanbindung auf der Nordseite der B 433 (Bahnhofsbereich) mit einer Linksabbiegespur in der B 433 und Lichtsignalanlage für einen späteren Busbahnhof vorgesehen. Im Schutze dieser Lichtsignalanlagen kreuzen die Fußwege die B 433. Alle Lichtsignalanlagen im Bereich der B 433, beginnend an der Schulstraße bis zum Sportplatz, werden als „Grüne Welle“ geschaltet.

Auf der Südseite der B 433 ist der geplante Gehweg und Radweg mit einem Grünstreifen von ca. 6,80 m Breite vom Fahrbahnrand abgesetzt, so daß bei einer späteren Abstufung der B 433 bzw. einem Endausbau der vorhandene Straßenraum in der Fahrbahnmitte mit einer Grüninsel umgestaltet werden kann. Im Schutz dieser Grüninseln können dann die Aufstellflächen für die jetzt geplanten Linksabbiegespuren integriert werden. Die Verkehrsuntersuchung wird der Begründung zur Erläuterung als Anlage beigefügt.

Die innere Erschließung erfolgt über ein Stichstraßensystem in West-Ost-Richtung mit Anbindung an den Flottkamp und in Nord-Süd-Richtung mit Anbindung an die B 433. Somit kann der fließende und der aus der Nutzung resultierende ruhende Verkehr zonierte und zielorientiert zu den einzelnen Teilbereichen geleitet werden. Die verschiedenen Möglichkeiten einer dezentralen Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Gemeinschaftsanlagen (ebenerdig, in zwei Ebenen und in Tiefgaragen) mindern die Verkehrsfahrten, reduzieren Fahrlärmgeräusche innerhalb der Wohngebiete und unterstützen die Forderung des Wettbewerbserfolges, die Landschaft weitmöglichst in das Wohngebiet hineinzuziehen. Gleichzeitig werden die Innenhöfe der hufeisenförmigen Gebäudekomplexe von Verkehrslärm freigehalten und somit das Wohnumfeld der zum Innenhof orientierten Wohnungen weiter aufgewertet.

Im Einmündungsbereich der Stichstraße in die Bundesstraße Nr. 433 werden Sichtflächen für die Anfahrtsicht gemäß RAS-K-1 (1988), Ziffer 3.4.3 in Verbindung mit den Tabellen 11 und 12 planzeichnerisch festgesetzt. Die in den Sichtflächen zukünftig zu pflanzenden Straßenbäume dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge jedoch nicht verdecken.

Für den Einmündungsbereich sind entsprechende Detailunterlagen, bestehend aus Lageplan i. M. 1 : 250, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen und Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben dem Straßenbauamt Itzehoe rechtzeitig vor Baubeginn zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Der geplante Ausbau der Bundesstraße Nr. 433 wird in Form zweier Straßenregelquerschnitte für den jeweiligen Ausbauzustand als Darstellung ohne Normcharakter zur Erklärung der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Gegenüber dem Bebauungsplanentwurf, in dem die notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken als Flächenfestsetzungen (Gst - in 2 Ebenen, St-ebenerdig bzw. Tiefgarage) ausgewiesen worden sind, um somit die Unterbringung des ruhenden Verkehrs aus stadtgestalterischen Gründen steuern zu können, wurde in der Entwurfs-"Optimierung" auf eine planungsrechtlich verbindliche Regelung des Stellplatznachweises zugunsten einer flexiblen, Baukosten sparenden Planung verzichtet. Somit sind Stellplätze in den Teilgebieten mit der Einschränkung, daß in den Innenhöfen der Baublöcke 1 bis 3 und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen

der „Stadtvillen“, Teilgebiete 4a + 4b, keine Stellplätze für den ruhenden Verkehr hergerichtet werden dürfen, überall zulässig. Mit dieser planerischen Optimierung werden zukünftige Investoren in die Lage versetzt, die maßnahmenabhängig günstigste Möglichkeit des Stellplatznachweises selbst zu entwickeln und zugleich werden die sensibleren Wohnumfeldbereiche aufgewertet.

Die aufgrund des gewerblichen und vornehmlich wohnbaulich geprägten Gebietscharakters zu erwartende Anzahl von Fahrrädern wird in der Planzeichnung nicht flächenscharf planzeichnerisch festgesetzt. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren werden Abstellflächen im Lageplan derart ausgewiesen, daß sie einerseits im Bereich Hamburger Straße den jeweiligen gewerblichen Nutzungen zugeordnet und andererseits im wohnbaulichen Bereich auf die einzelnen Hauseingänge ausgerichtet in den Vorflächen bzw. in den Gebäudekomplexen selbst untergebracht werden können. Zusätzlich erforderliche Abstellflächen können in den Bereichen der Gemeinschaftsstellplatzanlagen nach Bedarf in baulicher Zuordnung zu den Stellplatzanlagen errichtet werden.

Die notwendigen öffentlichen Parkplätze für die übrigen Bauflächen werden in das Straßenprofil des verkehrsberuhigten Bereiches, den jeweiligen Teilgebieten zugeordnet, integriert sowie als Park- und Standspur entlang der B 433 nachgewiesen.

Die von den Stellplatzanlagen ausgehenden Lärmimmissionen können zu Konfliktsituationen zwischen Wohnnutzung und den Stellplatzanlagen führen, die nicht zu dem jeweiligen Wohngebäude gehören. Die privaten Anlagen für den ruhenden Verkehr werden, da sie Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen können, durch das Gewerbeaufsichtsamt Lübeck als Anlagen im Sinne des § 3 BImSchG eingestuft und auf der Grundlage der TA Lärm und der VDI-Richtlinie 2058/1 beurteilt.

Da im städtebaulichen Gesamtkonzept planerisch nicht alle möglichen Konfliktsituationen ausgeräumt werden konnten, wurden die verbleibenden Konflikte im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung beurteilt und Lösungsmöglichkeiten im Sinne eines Interessenausgleichs, soweit möglich, erarbeitet.

8. Immissionsschutz

Zum Schutz der im Plangeltungsbereich befindlichen vorhandenen Wohnnutzungen und geplanten Wohnbauflächen vor Verkehrslärm von der Hamburger Straße (B 433) und vom Flottkamp sowie vor Lärm von den Gemeinschaftsstellplatzanlagen werden die Maßnahmen der "Lärmtechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Kaltenkirchen, Neufassung vom 7. April 1995" auf den Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse planzeichnerisch und textlich festgesetzt. Die Untersuchung wird der Begründung als Anlage beigefügt.

Die enge Nachbarschaft von vorhandener / zukünftiger Wohnbebauung einerseits und den privaten Stellplatzanlagen sowie den Hauptverkehrsstraßen andererseits erfordert Lärmschutzvorkehrungen, die im Rahmen eines optimierten Gesamtkonzeptes entwickelt worden sind. Die Belange des Immissionsschutzes wurden frühzeitig Grundlage für die städtebauliche Gesamtkonzeption.

Das städtebauliche Gesamtkonzept wurde unter folgenden städtebaulichen Entwurfsideen optimiert und durch ergänzende Maßnahmen verbessert.

- Riegelbebauung zur Hamburger Straße (B 433) und zum Flottkamp zur Schallabschirmung der Innenbereiche
- Zonierung des ruhenden Verkehrs (Parkplätze, Stellplätze bzw. Tiefgaragen), den jeweiligen Nutzungen zugeordnet und Freihaltung der Innenhöfe
- Reduzierung der Fahrzeugbewegungen innerhalb des Plangebietes durch
 - übersichtliche und teilgebietsorientierte Zuordnung von möglichen Flächen für die Anlage von Gemeinschaftsstellplatzanlagen
 - Bildung von Verkehrsbezirken im Rahmen der inneren Erschließung mit Anbindung des Verkehrs an die Hamburger Straße und an den Flottkamp
 - Verteilung der öffentlichen Parkplätze entsprechend dem zu erwartenden Bedarf der jeweiligen Nutzungen
- Maßnahmen zur Reduzierung der Konfliktsituation zwischen Wohnen und Stellplatzanlagen
 - Günstige Anordnung von Verkehrsflächen und dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räumen zueinander (Lage der Baukörper, Grundrißgestaltung)

und

- in Ergänzung hierzu den Einbau schallgedämmter Lüftungen für Schlafräume
- Reduzierung der Verkehrslärmbelastung durch Absenken der Gemeinschaftsstellplatzanlagen
- Anordnung der nicht zu den jeweiligen Wohngebäuden gehörigen Stellplatzanlagen nördlich der Wohnbebauung

Auch mit der vorgelegten Entwurfs-„Optimierung“ bleiben die konzeptionellen Maßnahmen der Konfliktbewältigung bestehen, da die Zuordnungen der möglichen Stellplatzflächen zu den Baukörpern grundsätzlich beibehalten werden und im Bereich der Wohninnenhöfe noch erheblich verbessert werden. Mit Verlängerung der öffentlichen Straße, Erschließungsstraße C, zwischen den Teilgebieten 2 und 3 und der sich daraus ergebenden Möglichkeiten einer südlichen Tiefgaragenzufahrt wird verstärkt signalisiert, die empfindlichen Nutzungen zu den straßenabgewandten Gebäudeseiten (Innenhöfe) hin anzuordnen. Diese Forderung wird durch Freihaltung der Innenhöfe von Stellplätzen planerisch unterstützt. Zum Schutz der zukünftigen Bewohner der „Stadvillen“ vor erheblichen Quellverkehr der Teilgebiete 2 und 3 sind Tiefgaragenzufahrten von der südlichen Erschließungsstichstraße B nicht zulässig.

Insgesamt bedeutet die Offenhaltung des flächenmäßigen Stellplatznachweises durch die zugleich vorgenommene Freihaltung von Flächen in denen unter anderem keine lärmbelastenden Nutzungen zulässig sind, keine Verschlechterung der Verkehrssituation innerhalb des Plangebiets.

Die Sportanlage ist unter Beibehaltung der bisherigen Nutzungsstruktur mit der geplanten Wohnbebauung verträglich im Sinne der 18. BImSchV. Durch die im September 1994 vom Gesetzgeber vorgenommene Harmonisierung sind über den Schutzanspruch dieser Verwaltungsvorschrift hinausgehenden Ansprüche auch zivilrechtlich ausgeschlossen.

Somit kann nach heutigem Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, daß die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen durch dieses optimierte Konzept im Zusammenhang mit den festgesetzten Maßnahmen des passiven Schallschutzes erfüllt werden.

9. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Kaltenkirchen und durch die Wehren der umliegenden Gemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser wird mit der erforderlichen Leistung für die Dauer von zwei Stunden aus dem Netz der Frischwasserversorgung entnommen. Anzahl und Standort notwendiger Hydranten für die Löschwasserversorgung werden mit der Feuerwehr im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren abgestimmt.

10. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Haupterschließungsstraßen Flottkamp und Hamburger Straße angeschlossen.

10.1 Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Stadt Kaltenkirchen mit Abgabe an die Hauptsammelleitung zum Klärwerk. Alle Grundstücke sind durch Ortssatzung mit Anschluß- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung angeschlossen.

10.2 Frischwasserversorgung

Alle Grundstücke sind durch Ortssatzung mit Anschluß- und Benutzungszwang an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Kaltenkirchen/Henstedt-Ulzburg angeschlossen.

10.3 Regenwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird, soweit es nicht am Ort des Niederschlags versickern kann, in Regenwasserkanälen gesammelt und abgeleitet. Es wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche am südlichen Plangebietsrand oberflächennah durch Versickerung in den Untergrund eingeleitet. Die Versickerungsanlage ist als offener Graben, Versickerungsbecken mit Dauereinstau oder als Versickerungsmulde auszubilden. Anteilige Mengen des abgeleiteten Oberflächenwassers, die die Kapazität der Versickerungsanlage überschreiten, dürfen ausnahmsweise in das vorhandene Regenwasserkanalnetz südöstlich des Plangeltungsgebietes eingeleitet werden.

Diese Maßnahme soll neben der Reinigungsfunktionen dazu dienen, den Abfluß in die Vorflut zu vermindern und das Grundwasser durch Versickerungsmöglichkeiten anzureichern. Die Abwassersatzung der Stadt Kaltenkirchen läßt diese Art der Regenwasserbeseitigung als Ausnahme zu.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen wird der Kanalisation oder nach Vorreinigung mittels Leichtstoffabscheider an das offene Grabensystem mit Anschluß an das Rückhaltebecken Süderstraße zugeführt.

10.4 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die SCHLESWAG das Gebiet der Stadt Kaltenkirchen mit Strom. Für die ausreichende Versorgung des Plangebiets mit Energie ist in Abstimmung mit der SCHLESWAG an einem zentralen Standort eine Fläche für eine Transformatorenstation festgesetzt worden. Die uneingeschränkte Zugänglichkeit zu der Versorgungsanlage ist durch die Lage an der öffentlichen Verkehrsfläche gesichert.

10.5 Fernmeldeeinrichtungen

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen zu prüfen und ggf. durchzuführen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich dem Fernmeldeamt Kiel, Dienststelle PIL, Tel.: 0431/591-2307 mindestens 8 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen der im Planbereich liegenden Fernmeldeanlagen vermieden werden.

10.6 Erdgasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Hamburger Gaswerke GmbH das Gebiet der Stadt Kaltenkirchen mit Gas.

Bestehende Versorgungsanlagen müssen bei der geplanten Bebauung berücksichtigt werden. Bei Durchführung der Arbeiten ist die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen der Hamburger Gaswerke GmbH zu beachten.

Das Anpflanzen von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit den Hamburger Gaswerken GmbH abzustimmen. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen ist zu vermeiden.

10.7 Fernwärmeversorgung

Für das Plangebiet liegt ein Angebot der SCHLESWAG zur Versorgung des Bebauungsplangebiets mit Fernwärme vor. Die Stadt Kaltenkirchen strebt die Nutzung von Fernwärme auch für Teilgebiete des Plangebiets an.

10.8 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Segeberg und wird im Auftrage des Kreises durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg durchgeführt.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägige Kostenermittlung

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist teilweise vorhanden. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften finanziert.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Kaltenkirchen und im privaten Eigentum, dadurch entfällt die Notwendigkeit zu bodenordnenden Maßnahmen.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Widmung erforderlich.

Erschließungskosten - „Innere Erschließung B-Plan Nr. 49“

Pos. 1	Erwerb der Erschließungsanlagen		DM	2.050.000,--
Pos. 2	Freilegung der Erschließungsanlagen und Bau von Straßen, Wegen und Parkplätzen		DM	700.000,--
Pos. 3	Schmutzwassersiel		DM	200.000,--
Pos. 4	Regenwassersiel		DM	350.000,--
Pos. 5	Wasserleitung		DM	-----
Pos. 6	Grünflächen		DM	300.000,--
Pos. 7	Straßenbäume		DM	130.000,--
Pos. 8	Straßenbeleuchtung		DM	50.000,--
Pos. 9	Unvorhergesehenes 5 %	ca.	DM	50.000,--
<hr/>				
	Ing.-Honorar	ca.	DM	117.000,--
<hr/>				
	Zwischensumme	ca.	DM	3.947.000,--
	15 % Mehrwertsteuer	ca.	DM	592.050,--
	abgerundet	ca.	DM	<u>4.539.050,--</u>

Erschließungskosten - „Umbaumaßnahmen B 433“ -
(im Bereich B-Plan Nr. 49)

Pos. 1	Erwerb und Freilegung der Erschließungsanlagen		DM	315.000,--
Pos. 2	Bau von Straßen, Wegen und Parkplätzen		DM	450.000,--
Pos. 3	Schmutzwassersiel		DM	-
Pos. 4	Regenwassersiel		DM	-
Pos. 5	Wasserleitung		DM	-
Pos. 6	Grünflächen		DM	25.000,--
Pos. 7	Straßenbäume		DM	10.000,--
Pos. 8	Straßenbeleuchtung		DM	35.000,--
Pos. 9	Unvorhergesehenes 5 %	ca.	DM	30.000,--
<hr/>				
	Ing.-Honorar	ca.	DM	75.000,--
<hr/>				
	Zwischensumme	ca.	DM	940.000,--
	15 % Mehrwertsteuer	ca.	DM	141.000,--
	abgerundet	ca.	<u>DM</u>	<u>1.081.000,--</u>

Erschließungskosten - „Endausbau B 433“ -
(im Bereich B-Plan Nr. 49)

Pos. 1	Erwerb und Freilegung der Erschließungsanlagen		DM	-
Pos. 2	Bau von Straßen, Wegen und Parkplätzen		DM	810.000,--
Pos. 3	Schmutzwassersiel		DM	-
Pos. 4	Regenwassersiel		DM	-
Pos. 5	Wasserleitung		DM	-
Pos. 6	Grünflächen		DM	25.000,--
Pos. 7	Straßenbäume		DM	75.000,--
Pos. 8	Straßenbeleuchtung		DM	35.000,--
Pos. 9	Unvorhergesehenes 5 %	ca.	DM	55.000,--
<hr/>				
	Ing.-Honorar	ca.	DM	125.000,--
<hr/>				
	Zwischensumme	ca.	DM	1.125.000,--
	15 % Mehrwertsteuer	ca.	DM	168.750,--
	abgerundet	ca.	<u>DM</u>	<u>1.293.750,--</u>

Kaltenkirchen, den 19.04.1996



[Handwritten Signature]
Bürgermeister



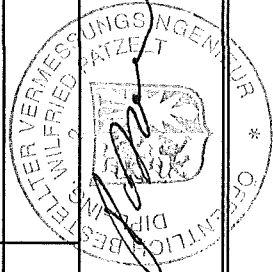
Eigentüternachweis zum Bebauungsplan Nr. 49 "Hamburger Str./Flottkamp"

Gemeinde: Kaltenkirchen

Gemarkung: Kaltenkirchen

Seite: 1

Lfd. Nr.	Lagebezeichnung	Eigentümer	Katasterbezeichnung Flur Flurstück	Grundbuchbez. Band/Blatt	Liegenschafts- buch	Fläche [m ²] gesamt	Bemerkungen ca. m ² Fläche im B-Plan
1	Hamburger Straße 65	a) Fock, Peter	13 28/19	-/1473	216	1925	792
		b) Fock, Klaus					
2	Hamburger Straße 69	Götzinger, Irene	13 28/23	-/0488	353	2071	870
3	Hamburger Straße	Eichler, Jens	13 28/30	-/2881	3057	882	379
4	Hamburger Straße 67	Eichler, Albert	13 28/31	-/2221	319	1127	483
5	Hamburger Straße 65	BRD - Bundesstraßenverwaltung	13 39/3	-/5192	113	12	12
6	Hamburger Straße 67	BRD - Bundesstraßenverwaltung	13 39/7	-/5192	113	03	03
7	Hamburger Straße	BRD - Bundesstraßenverwaltung	13 39/9	-/5192	113	4293	1509
8	Flottkamp	Stadt Kaltenkirchen	15 24/83	-/0071	154	217	217
9	Flottkamp 3	a) Kleist, Manfred	15 29/2	-/3339	1150	601	601
		b) Kleist, Adelheid					



Der katastermäßige Bestand wird als richtig bescheinigt.

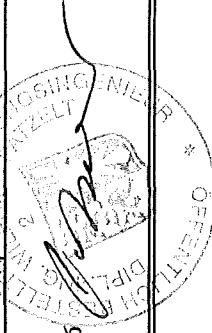
Norderstedt, den 18. März 1996

Eigentüternachweis zum Bebauungsplan Nr. 49 "Hamburger Straße/Flottkamp"

Gemeinde: Kaltenkirchen		Gemarkung: Kaltenkirchen						Seite: 2
Lfd. Nr.	Lagebezeichnung	Eigentümer	Katasterbezeichnung Flur Flurstück	Grundbuchbez. Band/Blatt	Liegenschaftsbuch	Fläche [m ²] gesamt	Bemerkungen ca. m ² Fläche im B-Plan	
10	Flottkamp	Stadt Kaltenkirchen	15 29/12	-/3020	313	530	530	
11	Flottkamp	Stadt Kaltenkirchen	15 29/13	-/0071	154	02	02	
12	Flottkamp	Stadt Kaltenkirchen	15 29/14	-/0067	1518	969	969	
13	Flottkamp	Stadt Kaltenkirchen	15 29/15	-/0067	1518	804	804	
14	Flottmoor	Stadt Kaltenkirchen	15 32/3	-/1448	1258	22569	22569	
15	Hamburger Straße	Stadt Kaltenkirchen	15 32/4	-/1447	726	4902	4902	
16	Hamburger Straße	Klagge, Horst	15 33/2	-/4887	4261	4329	4329	
17	Hamburger Straße	Stadt Kaltenkirchen	15 33/3	-/1448	1258	9937	9937	
18	Flottkamp 5	Lohse, Rosemarie	15 34/2	-/0669	734	1979	1979	
19	Flottkamp	Stadt Kaltenkirchen	15 100/24	-/0071	154	1708	1708	
20	Flottkamp	Stadt Kaltenkirchen	15 100/25	-/0071	154	134	101	

Der katastermäßige Bestand wird als richtig bescheinigt.

Norderstedt, den 18. März 1996



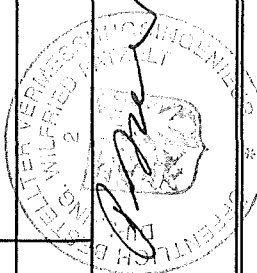
Eigentüternachweis zum Bebauungsplan Nr. 49 "Hamburger Straße/Flottkamp"

Gemeinde: Kaltenkirchen

Gemarkung: Kaltenkirchen

Seite: 3

Lfd. Nr.	Lagebezeichnung	Eigentümer	Katasterbezeichnung Flur Flurstück	Grundbuchbez. Band/Blatt	Liegenschafts- buch	Fläche [m ²] gesamt	Bemerkungen ca. m ² Fläche im B-Plan
21	Hamburger Straße	BRD - Bundesstraßenverwaltung	23 364/5	-/5192	113	14925	2435
22	Hamburger Straße	Stadt Kaltenkirchen	23 260/6	-/0071	154	172	132



Der katastermäßige Bestand wird als richtig bescheinigt.

Norderstedt, den 18. März 1996