

Stadt Kaltenkirchen

Bebauungsplan Nr. 35

für das Gebiet "Ohland"

für einen Bereich zwischen Kisdorfer Weg und Graffweg,  
für das südlich des Kisdorfer Weges gelegene Flurstück 25/22

Begründung

Stand: 5. März 1990

Überarbeitung: 15. August 1990

Ergänzung: 13. Februar 1991

Aufgestellt:

DIEDRICHSEN HOGE BECKER TENNERT  
ARCHITEKTEN BDA + STADTPLANER SRL  
HERDERSTR.2 2300 KIEL TEL. 51508

3. Ausfertigung

## 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, Flächeninanspruchnahme, Landschaft
7. Grünordnung
8. Verkehr
9. Ver- und Entsorgung
10. Emissionsschutz
11. Brandschutz
12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägliche Kostenermittlung
13. Flächenbilanz

- Anlagen:
1. Tabelle mit Bestandsdaten der vorhandenen Grundstücksnutzung
  2. Bestandsdaten Sortiment und Flächen Fa. FAMILA
  3. Bestandsplan
  4. Eigentümerverzeichnis
  5. Lärmtechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Kaltenkirchen

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 wird begrenzt durch den Kisdorfer Weg (K 97) im Südwesten, ein Waldstück sowie die Kleingartenanlage "Schöne Aussicht" im Norden, den Graffweg im Osten und das Flurstück 19/19 (Industriegebiet) im Süden. Außerdem gehört 1 Baugrundstück südwestlich des Kisdorfer Weges zum räumlichen Geltungsbereich.

### 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 ist Teil des alten, im Jahre 1964 genehmigten und rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet "Industriegebiet Süd". Da es sich bei dieser Überplanung um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes handelt, werden damit für diesen Bereich die ursprünglichen Festsetzungen aufgehoben. Damit erübrigt sich ein gesondertes Aufhebungsverfahren.

Der Bebauungsplan Nr. 35 wird auf der Grundlage der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Die 9. Änderung des F-Planes wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan abgewickelt.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 11,2 ha. Der Flächennutzungsplan von 1980 sieht für diese Gebiete Industriegebiet vor, mit einer Baumassenzahl von 9,0. Der alte Bebauungsplan Nr. 6 für das Industriegebiet Süd der ehemaligen Gemeinde Kaltenkirchen wurde auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung 1962 aufgestellt. Als Folge dieser alten Vorschrift entstanden im Industriegebiet mehrere großflächige Handelseinrichtungen, wie das Möbelhaus IKEA mit einem Sortiment für Möbel, Heimtextilien und Haushaltswaren als Nachfolgenutzung in einer vorhandenen Halle einer ehemaligen Reifenfirma, auf vorhandenen Freiflächen der Firma IKEA je ein Betrieb für Baumschulwaren und Gebrauchtwagenhandel, die Firma FAMILA mit Sortimenten im Lebensmittelbereich, Gütern des täglichen Bedarfs und Einzeläden (auf den Bestandsplan mit Sortimentsliste in der Anlage wird hingewiesen), die Firma Bauhaus als Bau- und Heimwerkermarkt. Diese großflächigen Handelseinrichtungen umfassen vom gesamten räumlichen Geltungsbereich einen Anteil von ca. 10 ha. Der restliche Anteil beinhaltet einen typischen Gewerbebetrieb (Bauunternehmung Fielandt).

### 3. Städtebauliche Zielsetzung

Die Ansiedlung der großflächigen Handelseinrichtungen im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist durch die Unzulänglichkeiten der Baunutzungsverordnung 1962 entstanden. Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 6 hatte die Ansiedlung von

Industrie- und Gewerbebetrieben zum Ziel. Die Ansiedlung großflächiger Handelseinrichtungen seit 1964 bis 1987 ist im Zusammenhang mit ähnlichen Entwicklungen in der Nachbargemeinde Henstedt-Ulzburg zu sehen, wo die jeweils benachbarten Industriegebiete eine ähnliche Entwicklung genommen haben. Die nicht integrierten Standorte der großflächigen Handelseinrichtungen sind weder fußgängermaßen an die Ortszentren und Wohnbereiche angebunden, noch über den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr der regionalen Siedlungsachse Hamburg-Kaltenkirchen. Stattdessen sind diese Standorte großflächiger Handelseinrichtungen nahezu ausschließlich auf den Individualverkehr mit einer entsprechenden Belastung der regionalen und örtlichen Straßen-Verkehrsnetze angewiesen.

Die Stadt Kaltenkirchen hält an ihrem Stadtentwicklungskonzept fest, niedergelegt im Flächennutzungsplan 1980, daß das Stadtzentrum die Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung im Nahbereich sowie im Verflechtungsbereich des Achsenendpunktes mit Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen wahrnimmt. Auf diese Versorgungsfunktion ist das gesamte Verkehrssystem einschließlich fußgängermaßen Anbindungen der Wohngebiete abgestellt.

Durch den Wandel in der Einzelhandelsstruktur werden zunehmend größere Verkaufsflächen benötigt, die in den gewachsenen Ortszentren nicht mehr angeboten werden können. Dazu kommt die Tatsache, daß größere Einzelhandelseinrichtungen entsprechend umfangreiche Flächen für den ruhenden Verkehr benötigen, die in der kleinteiligen Einzelhandelsstruktur und räumlichen Enge der Ortskerne und Innenstädte nicht mehr zur Verfügung stehen. Daher ist die Stadtvertretung gehalten, zukünftig das Versorgungskonzept zweigleisig zu entwickeln. Insoweit wird das Angebot an Gütern des täglichen und längerfristigen Bedarfs ergänzt.

#### 4. Planerische Konzeption

Der räumliche Geltungsbereich liegt südlich der Innenstadt an der Ortsdurchfahrt der K 97 und ist Teil des Industriegebietes Süd. Die derzeitige Anknüpfung an das überregionale Straßenverkehrsnetz erfolgt über den Autobahnanschluß Kaltenkirchen, der A7, nördlich der Innenstadt, mit der Folge, daß Ziel- und Quellverkehr die Ortsdurchfahrt der B 433 belasten. Diese Situation kann erst mit der Verwirklichung des geplanten Autobahnanschlusses Kaltenkirchen-Süd verbessert werden, der auch den Ziel- und Quellverkehr der gewerblichen Einrichtungen und Einkaufszentren in Henstedt-Ulzburg aufnehmen wird.

Der jetzige Bahnhof der Stadt Kaltenkirchen befindet sich 750 m im Mittel entfernt, wenn auch das Einkaufsverhalten durch den Individualverkehr geprägt ist, so ist zukünftig bei der Wahl dieses Einzelhandelskonzeptes die verstärkte Einbindung der AKN mit dem Achsenendpunkt Kaltenkirchen auf der regionalen Siedlungsachse Hamburg-Kaltenkirchen zu berücksichtigen.

Die innere Erschließung der Hauptflächen in den Teilgebieten 1 bis 4 erfolgt über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie private Erschließungsschleife mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer. Die innere Erschließung des Fachmarktzentrum im Teilgebiet 2 erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche), die durch Glasdächer überdeckt werden. Diese Glaspassagen werden an die Erschließungsschleife der Teilgebiete 2 und 4 angebunden. Die Stadtvertretung bringt zum Ausdruck, daß das gesamte Fachmarktzentrum mit den nicht unerheblichen Erweiterungen nur unter den Voraussetzungen dieser gestalterisch hochwertigen Konzeption möglich ist. Die öffentlich rechtliche Festsetzung der inneren Erschließung als Verkehrsfläche hat zur Folge, daß sie nicht auf die Bruttogeschosfläche angerechnet wird. Ebenso ist die Notwendigkeit gegeben, die öffentlichen Verkehrsflächen zu widmen. Sofern die Passagen nachts geschlossen werden, ist unabhängig vom Bauleitplanverfahren eine Teilwidmung erforderlich. Durch diese Maßnahmen soll die Akzeptanz bei den zukünftigen Nutzern dieser Einkaufseinrichtungen möglichst hoch angesiedelt werden.

In die qualitativ hochwertige Gestaltung der Gesamtanlage im Teilgebiet 2 soll das landschaftspflegerische Konzept mit z.B. Teilbegrünung der Fassaden von vornherein einbezogen werden. Die wesentliche Nutzungsänderung, die aufgrund des Fortgangs der Firma IKEA ansteht, bedingt die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes mit einer neuen Konzeption im Bereich landschaftspflegerischer Maßnahmen. Dazu zählt die Festschreibung vorhandener natürlicher Elemente, die Entsiegelung der Stellplatzflächen mit einem Pflanzkonzept sowie das flächenbezogene Pflanzen großkroniger Bäume, um nicht auch zuletzt durch diese Forderungen das Mikroklima nicht noch mehr zu verschlechtern.

#### 5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Unter Hinweis auf den Verbrauchermarkterlaß des Landes Schleswig-Holstein und die novellierte Baunutzungsverordnung 1987 werden für die zwischenzeitlich ausgeübten Nutzungen der großflächigen Handelseinrichtungen sonstige Sondergebiete festgesetzt, mit den besonderen Zweckbestimmungen "Fachmarktzentrum", "Einkaufszentrum" und "Baumarkt" und abgestimmt auf die einzelnen Teilgebiete eine Einschränkung der Warensortimente.

Die im Ursprungs-B-Plan Nr. 6 festgesetzten Baumassenzahlen mit der Höchstgrenze von 9,0 waren für die Verhältnisse der Stadt Kaltenkirchen überzogen, die tatsächlich vorhandenen Baumassenzahlen der ausgeübten Nutzung können der anliegenden Tabelle entnommen werden. Aus der Tabelle ist ersichtlich, daß die größte Baumassenzahl im Teilgebiet 5 mit ca. 2,5 weit unter den ehemaligen Höchstwerten liegt. Aus den in der Tabelle dargestellten Baumassenzahlen und Bestandsdaten geht hervor, daß eine Neufestsetzung dringend geboten ist.

Die Nutzungsziffern als höchstzulässige Geschosfläche

orientieren sich weitgehend am Bestand, auf die Bestandserhebung wird verwiesen (Anlage).

Die höchstzulässige Geschoßfläche bezieht sich im Teilgebiet 2 als Summenwert auf das gesamte Baugrundstück. Der Text regelt zusätzlich die Größenverhältnisse der Einzel-Fachmärkte.

Wegen der noch zur Verfügung stehenden baulich nicht ausgenutzten Grundstücksflächen wird dem Bereich der Fa. IKEA ein Entwicklungsspielraum in Höhe von ca. 50 % eingeräumt, der im Bereich des überwiegend bebauten Grundstücks der Fa. FAMILA mit ca. 10 % kleiner ausfallen muß; bezogen im Bereich der Fa. IKEA auf den Bestand mit 12.400 m<sup>2</sup>, im Bereich der Fa. FAMILA mit 4.840 m<sup>2</sup> Geschoßfläche. Dabei ist von Bedeutung, daß die Summe aller großflächigen Handelseinrichtungen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Die Einschränkung auf den Bestand und Festschreibung der gegenwärtigen Nutzung mit Entwicklungsspielraum erfolgt im Hinblick auf das Ziel der Stadt Kaltenkirchen, die zentralörtlichen Funktionen in der Innenstadt zu belassen. Eine weitere Ansiedlung großflächiger Handelseinrichtungen außerhalb der Zentren würde dieses Ziel nachhaltig in Frage stellen.

Aus diesem Grunde werden im Teilgebiet 1 (Gewerbegebiet) Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, da die städtebauliche Konzeption vorsieht, im Gewerbe- und Industriegebiet typische Gewerbebetriebe anzusiedeln bzw. zu erhalten, die in der Gemengelage des Stadtzentrums unzulässig sind.

Bei der Gebietstypisierung regelt die Stadt die einzelnen Nutzungen fakultativ, d.h. die am Standort des Gewerbegebietes im Teilgebiet 1 ausgeschlossenen Einzelhandelsbetriebe sind im Stadtzentrum ausdrücklich erwünscht und zugelassen. Im Rahmen des Gebietstyps Mischgebiet sind Gewerbebetriebe mit ihrem größeren Flächenbedarf und höherer möglicher Lärmemissionen im Stadtzentrum nicht unterzubringen.

Die besondere Zweckbestimmung in den Sondergebieten der Teilgebiete 4 und 5 ist mit "Einkaufszentrum" bzw. "Baumarkt" durch den Bestand im wesentlichen vorgegeben, während die besondere Zweckbestimmung im Teilgebiet 2 durch die Erweiterung und den Fortgang der Firma IKEA nunmehr auf Fachmarktzentrum definiert wird. Hier sollen die Einzelhandelseinrichtungen angesiedelt werden, die wegen ihrer Größe in der Innenstadt flächenmäßig nicht untergebracht werden können. Der Branchen-Mix gemäß Textziffer I. Punkt 1.(2.1) soll durch die Festsetzung von Branchen-Gruppen eine gewisse Flexibilität ermöglichen, andererseits Attraktivität und Akzeptanz gewährleisten. Dabei wird aus gestalterischen und planungsrechtlichen Gründen bei der Gruppe Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt Wert darauf gelegt, daß kein Baustofflager auf Freiflächen eingerichtet wird.

Die zwischenzeitlich bekannte Ansiedlung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes soll auf 7.000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche abgestellt werden. Die Stadtvertretung folgt diesem Wunsch nach Abwägung auch aus landesplanerischer Sicht, weil diese Branche keine innenstadtrelevante Nutzung darstellt und insoweit eine Ausnahme von dem Regelwert "6.000 m<sup>2</sup>" zugelassen werden kann.

Als Abgrenzung zu den herkömmlichen kleinteiligen Läden, die in die Innenstadt gehören, wird die Mindestgröße der Fachmärkte mit 850 m<sup>2</sup> Geschoßfläche angegeben. Dies entspricht etwa 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Höchstgrenze wird in Anbetracht der Gesamtbruttogeschoßfläche von 18.400 m<sup>2</sup> auf 6.000 m<sup>2</sup> begrenzt, um eine Mehrzahl von Anbietern zu haben. Mit Absatz 1.(2.4) soll verhindert werden, daß ein Anbieter alles anbietet, kleinteilige Einzeläden sind grundsätzlich ausgeschlossen, jedoch bestehen gegen die Einrichtung einer kleinen Bankfiliale keine Bedenken. Dies gilt ebenso für den Gastronomiebereich, der mit 400 m<sup>2</sup> Geschoßfläche in gut sichtbarer Lage an der Südwestseite zum Kisdorfer Weg orientiert, angesiedelt werden soll. In Absatz 1.(2.5) wird die Fläche für Unterhaltungselektronik deswegen auf 3.000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche begrenzt, um auch andere Bereiche der Branchen-Gruppe Technik ansiedeln zu können. Eine einseitige Mono-Struktur in "Unterhaltungselektronik" ist unerwünscht.

Es ist heute üblich, daß zu derartig großen Einzelhandelseinrichtungen Zubehör-Nutzungen wie eine kleine Bankfiliale oder ein Gastronomiebereich (z.B. Cafe) gehören.

Derartige Nutzungen sind daher im Teilgebiet 2 ausnahmsweise zulässig, soweit sie nur einen untergeordneten Teil der Gesamtgeschoßfläche einnehmen.

Wegen der Bedeutung der zentralen Glaspassage für das äußere Erscheinungsbild der Gesamtanlage und die Funktionsfähigkeit der Erschließung der Einzelfachmärkte sollen alle Einzelhandelseinrichtungen im Teilgebiet 2 eine Belegenheit zu dieser Glaspassage haben, so daß die Belieferung von den Außenseiten her erfolgen kann.

Die Glaspassagen sind für die Stadt Kaltenkirchen bei der Verwirklichung der Planung von essentieller Bedeutung. Aus diesem Grunde wurden sie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Fußgängerbereich festgesetzt.

Die Ergänzung der Branchen-Gruppe "Möbel" um den Begriff "Einrichtungsbedarf" erfolgt auf den ausdrücklichen Wunsch der betroffenen Fa. IKEA. Insoweit nimmt die Stadt Kaltenkirchen die Anregung während der öffentlichen Auslegungen auf.

## 6. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft

Die Baugrundstücke mit den dort angesiedelten Betrieben innerhalb des "Industriegebietes Süd" sind vorhanden. Eine neue Flächeninanspruchnahme ist mit dieser Bauleitplanung damit nicht verbunden. Grünordnerische Maßnahmen sind jedoch in erheblich größerem Umfang als bisher notwendig. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt und sind bei allen Um- und Erweiterungsbauten zu verwirklichen. Folgende Maßnahmen sind notwendig:

Erhaltung der vorhandenen Knicks an der Ostseite des Plangebietes sowie in einem Teilstück des Kisdorfer Weges sowie Neupflanzung zwischen den Teilgebieten 1 und 2.

Die vorhandenen Grünflächen entlang des Kisdorfer Weges sowie zur Abgrenzung gegenüber dem Gewerbegebiet werden als private Grünflächen (Parkanlage) mit Pflanzgebot entsprechend Teil B Text festgesetzt.

Entsiegelung der durchgehend asphaltierten Stellplatzanlagen.

Im Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Entsiegelung der asphaltierten Stellplatzanlagen werden Pflanzstreifen von 2,50 m Breite notwendig, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind, nach Maßgabe des Teils B Text. Diese 2,50 breiten Streifen beinhalten jeweils beidseitig den Überhang der parkenden Fahrzeuge von jeweils 0,7 m.

Der Bestand an hallenartigen Gebäuden beinhaltet keinerlei Eingrünungsmaßnahmen. Um diesem Mißstand abzuhelpfen, werden flächenbezogen, und zwar pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zusätzlich zu den Grünordnungsmaßnahmen in den Stellplatzanlagen großkronige Laubgehölze zu pflanzen sein, die das städtebauliche Erscheinungsbild des gesamten Sondergebietes verbessern sollen, klimatische Bedeutung haben, zum Beispiel durch Schattenbildung auf den Fassaden, die überwiegend als Blechverkleidung ausgeführt sind, Staubbinderung und Verbesserung des Wasserhaushaltes im Boden.

## 7. Grünordnung

Die in Absatz 6 beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen ergeben sich aus dem Landschaftspflegegesetz des Landes Schleswig-Holstein sowie aus dem Baugesetzbuch (Leitsätze des § 1). Diese zentralen Rechtsvorschriften ermächtigen die satzungsgebende Stadt, die ökologischen Belange zu berücksichtigen und als Ausgleich zu umfangreicheren Baumaßnahmen und damit im Zusammenhang erhöhter Verkehrsbelastung Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

Eine Teilbegrünung der Fassaden im Teilgebiet 2 soll wegen der großen Baumassen angestrebt werden, dies erfolgt auf freiwilliger Basis ohne Einzelfestsetzung.

## 8. Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist vorhanden. Die Baugebiete liegen an der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 97 (Kisdorfer Weg). Grundstückszu- und abfahrten sind vorhanden.

Die innere Erschließung wird gebildet durch eine Erschließungsschleife in den Teilgebieten 2 bis 4, die den jeweiligen Grundstückseigentümern gehört. Der fließende Verkehr zu und von den Stellplätzen wird im Einrichtungsverkehr abgewickelt. Die Ausfahrt soll gegenüber der Rudolf-Diesel-Straße erfolgen.

Die innere Erschließung wird nach der ersten öffentlichen Auslegung auf eine neue Basis gestellt. Bei der Größe der Baugebiete fehlte bisher zwischen der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 97 als klassifizierter Straße und den privaten Erschließungsstraßen



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht das Element der örtlichen Erschließungsstraße in Form einer Gemeindestraße. Dies wird nunmehr mit einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche im vorderen Abschnitt eingerichtet. Von diesem Erschließungselement führen die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone) in das Teilgebiet 2 hinein und differenzieren die überbaubaren Flächen. Beim Umbau des FAMILA-Marktes im Teilgebiet 4 wird auf dieses neue Erschließungssystem Rücksicht genommen und eine Anbindung auch in gestalterischer Hinsicht gesucht. Durch die Festsetzung dieser Erschließungselemente wird die Qualität der öffentlich rechtlichen Erschließung der Einzelnutzungen, insbesondere im Teilgebiet 2 erheblich verbessert. Die Frage der Widmung oder Teilwidmung zwischen Stadt Kaltenkirchen und Betreibern ist unabhängig vom Bauleitplanverfahren zu regeln.

Die Bemessung der Anzahl notwendiger Stellplätze regelt sich nach der Landesbauordnung. Sämtliche notwendigen Stellplätze werden auf den Baugrundstücken untergebracht.

#### 9. Ver- und Entsorgung

Getrennte Schmutz- und Regenwasserleitungen sind vorhanden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Stadt Kaltenkirchen mit Abgabe an den Hauptsammler West. Die Regenwasserkanalisation innerhalb des Trennsystems entwässert in bereits vorhandene Regenwasserrückhaltebecken, die wiederum in die vorhandenen Vorflutsysteme Ohlau und Krückau entwässern. Inwieweit Maßnahmen zur Entlastung der vorhandenen Regenwasservorflut erforderlich werden, kann erst im Baugenehmigungsverfahren beurteilt und geregelt werden.

Die Stadt ist an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Kaltenkirchen/Henstedt-Ulzburg mit Anschlußzwang für alle Grundstücke angeschlossen.

Innerhalb der Teilgebiete 2 bis 4 verläuft eine u-förmige Haupttransportleitung NW 200 AZ zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser für die Betriebe in diesen Teilgebieten mit den dazugehörigen Hydranten. Versorgungsleitungen auf den privaten Baugrundstücken werden in der Regel nicht festgesetzt. Hier gelten die Richtlinien für den Bau von Wasserversorgungsleitungen DIN 19 630, Punkt 10.3, wonach die Wasserleitungen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen durch Schutzstreifen gesichert werden sollen, um eine einwandfreie Wartung zu gewährleisten und um äußere Einwirkungen auszuschließen, die den Bestand der Rohrleitungen gefährden können. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen betriebsfremde Bauwerke nicht errichtet werden, d.h. eine Überbauung der Wasserleitungstrasse ist nicht zulässig. Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone) verläuft jedoch diese Hauptwasserleitung. Bei Verwirklichung der Planung entsprechend Festsetzung Glaspassage muß dieser Teil der Wasserleitung verlegt werden. Dies ist jedoch nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern wird privat-

rechtlich vereinbart zwischen Bauherrn und Träger der Wasserversorgung.

Das Plangebiet wird durch die Schleswag mit Strom versorgt. Je eine Trafostation ist in den Teilgebieten 2 und 4 vorhanden, diese sind über 11 kV-Kabel an das SCHLESWAG-Netz angebunden. Für die Kabeltrassen außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden Flächen mit Leitungsrechten festgesetzt.

Die Abfallbeseitigung wird zentral geregelt durch den Wege- und Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Die Erdgasversorgung erfolgt durch die Hamburger Gaswerke GmbH.

Innerhalb der privaten Grünfläche zwischen Kisdorfer Weg und Teilgebiet 4 liegt eine Gasdruckregelanlage der Hamburger Gaswerke. Die dazugehörigen Hochdruck- und Mitteldruck-Gasleitungen liegen in der öffentlichen Verkehrsfläche.

#### 10. Emissionsschutz

Emissionsschutzprobleme bestehen durch die Einbettung der Baugebiete in ein großräumliches Gewerbe- und Industriegebiet im wesentlichen nicht, jedoch müssen an der Nordseite zum Kleingartengelände "Schöne Aussicht" und zum weiter anschließenden Wohngebiet gewisse Schutzmaßnahmen im Rahmen des § 9.1.24 BauGB eingehalten werden. Die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes können in Form eines bepflanzten Walles oder auch durch die Stellung von Gebäuden sowie weitere noch zu entwickelnde Maßnahmen erreicht werden.

Der notwendige Lärmschutzwall ist keine Maßnahme der inneren Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches. Diese Maßnahme wird nach § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt und muß vom Verursacher, also dem Grundeigentümer, erstellt und unterhalten werden. Dies wird im Teil B Text verbindlich geregelt. Im § 9.1.24 BauGB werden notwendige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes geregelt. Eine notwendige Verwallung soll behutsam in die Freiflächen einmodelliert werden, mit hoher Bepflanzung am Wallfuß und niedriger Bepflanzung auf der Wallkrone, um den störenden Charakter eines Walles im Ortsbild zu vermeiden.

Der Wall ist notwendig, um Lärm-Emissionen aus dem Verkehrslärm auf der inneren Erschließung der Teilgebiete 2 bis 4 zu mindern. Diese Maßnahme stellt insoweit auch eine Nachbesserung des Ursprungsplanes dar.

#### 11. Brandschutz

Der Brandschutz wird sichergestellt durch die freiwillige Feuerwehr der Stadt Kaltenkirchen. Die Feuerwache befindet sich im unmittelbaren Bereich des Plangeltungsbereiches nordwestlich des

Gewerbegebietes am Kisdorfer Weg. Feuerwehrumfahrten für die vorhandenen Gebäude sind im Rahmen der inneren Grundstückerschließung vorhanden. Notwendige Hydranten für die Löschwasserversorgung stehen ebenfalls zur Verfügung.

Der Zweckverband Kaltenkirchen/Henstedt-Ulzburg stellt das Löschwasser (Leitungsquerschnitt NW 200 AZ) zur Verfügung.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägliche Kostenermittlung

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist weitgehend vorhanden, bzw. neu ausgebaut. Etwaige noch erforderliche Maßnahmen werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften finanziert und entsprechende Anliegerbeiträge erhoben. Der Eigenanteil der Stadt Kaltenkirchen nach BauGB wird aus ordentlichen Haushaltsmitteln bestritten.

Die Grundstücke im Planbereich befinden sich im Eigentum der dort ansässigen Betriebe, dadurch entfällt die Notwendigkeit zu bodenordnenden Maßnahmen.

Für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/Fußgängerbereich ist eine Widmung oder Teilwidmung erforderlich.

13. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 umfaßt eine Fläche von ca. 11,2 ha, davon

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| 10.060 m <sup>2</sup> | Gewerbegebiet (GE)                   |
| 87.310 m <sup>2</sup> | sonstige Sondergebiete (SO)          |
| 1.500 m <sup>2</sup>  | Verkehrsfläche (K 97)                |
| 6.090 m <sup>2</sup>  | Verkehrsfläche (Innere Erschließung) |
| 6.770 m <sup>2</sup>  | private Grünfläche (Parkanlage)      |

Zum Vergleich siehe Tabelle mit Bestandsdaten der vorhandenen Grundstücksnutzung.

Stadt Kaltenkirchen, den .....

.....  
- Bürgermeister -

Tabelle mit Bestandsdaten der vorhandenen Grundstücksnutzung

| F - 9<br>Kaltenkirchen<br>B - 35 | Grund-<br>stücks-<br>größe | GR   | GRZ  | Zahl der<br>Vollge-<br>schosse | GF   | GFZ: | TH/FH                    | BM                                     | BMZ  | Nutzung   |
|----------------------------------|----------------------------|--|------|--------------------------------|--|------|--------------------------|--|------|---|
| 1 Fielandt                       | 10.060                     | 550<br>143<br><u>693</u>                     | 0,07 | I SD<br>II SD                  | 550<br>358<br><u>908</u>                     | 0,09 | 420/650<br>590/900       | 2.943<br>1.065<br><u>4.008</u>         | 0,40 | Halle<br>Büro/Wohnung   |
| 2 Baumschulwaren                 | 20.770                     | -  | -    | -                              | -  | -    | -                        | -                                      | -    |   |
| 3 Ikea                           | 48.070                     | 12.400<br>518<br><u>12.918</u>               | 0,27 | I SD<br>I FD                   | 12.400<br>518<br><u>12.918</u>               | 0,27 | 700/890                  | 98.500<br>-<br><u>98.500</u>           | 2,05 | Möbel, Haushaltswaren,<br>Vordach Heimtextilien,<br>Cafeteria                                 |
| 4 Famila                         | 24.320                     | 140<br>200<br>4.840<br><u>2.950</u><br>6.130 | 0,33 | I FD<br>I FD<br>I FD<br>I FD   | 140<br>200<br>4.840<br><u>2.950</u><br>8.130 | 0,33 | 450<br>450<br>700<br>450 | -<br>-<br>33.880<br>-<br><u>33.880</u> | 1,39 | Tankstelle<br>Vordach<br>Lebensmittel, Güter des<br>täglichen<br>Bedarfs,<br>Einzel-<br>läden |
| 5 Bauhaus                        | 7.010                      | 3.528  | 0,50 | I FD                           | 3.528  | 0,50 | 500                      | 17.640                                 | 2,52 | Baumarkt  |

**ANLAGE 5**

**Lärmtechnische Untersuchung  
für den Bebauungsplan Nr. 35  
der Stadt Kaltenkirchen**

erstellt: März 1989

**I n g e n i e u r g e s e l l s c h a f t   m b H**

**MASUCH + OLBRISCH**

Gewerbering 2

2000 Oststeinbek

Telefon   040 - 713 00 4-0

## **Inhalt**

1. Aufgabenstellung
2. Örtliche Situation
3. Planungsrechtliche Situation
4. Lärmquellen
5. Emissionen
6. Immissionen
  - 6.1 Wohnbebauung
  - 6.2 Kleingartengelände
7. Zusammenfassung

## 1. Aufgabenstellung

Mit einer Abschätzung ist zu klären, ob und in welchem Umfang Lärmsschutzmaßnahmen erforderlich sind, um in den an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 angrenzenden Bereichen einen ausreichenden Lärmschutz sicherzustellen.

## 2. Örtliche Situation

Schützenswerte Nutzung befindet sich

- auf der Ostseite des Graffwegs/Oschsenweges; 2 Einfamilienhäuser, von denen der Giebel des südlicheren zum Graffweg/zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 hin gerichtet ist; im Dachgeschoß dieser Gebäudefront befindet sich das Fenster eines Schlafzimmers;
- nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 angrenzend: Kleingartennutzung

## 3. Planungsrechtliche Situation

Für die Beurteilung maßgebend ist der Runderlaß des Innenministers vom 23. September 1987 "Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau" (Az.: - IV-880-5121-572.1 -), veröffentlicht im Amtsblatt Schleswig-Holstein 1987, S. 412.

Nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 sind folgende Orientierungswerte zu beachten:

- Wohnbebauung auf der Ostseite des Graffwegs (Außenbereich): tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A);
- Kleingartenanlagen: tags und nachts: 55 dB(A).

#### 4. Lärmquellen

Bei den Lärmquellen handelt es sich während des Tages um den Kundenverkehr und die Benutzung der Tankstelle auf Flurstück 19/29.

Als Anhalt für die zu erwartenden Verkehrsbelastungen wurden am Donnerstag, 9.3.1989, 15-18 Uhr, am Freitag, 10.3.1989, 16.15-17.15 Uhr und am Samstag, 11.3.1989, 13.30 - 13.45 Uhr Verkehrszählungen für den vorhandenen Zustand durchgeführt. - Die Zählergebnisse sind in den Anlagen 1 dargestellt.

Zum Vergleich sind in der folgenden Übersicht die Stundenbelastungen für einen Querschnitt im Bereich des gemeinsamen Abflußquerschnitts IKEA/Famila (Lage s. Anlage 2.1) zusammengestellt.

Tabelle 1: Stundenbelastungen

| Belastungen am   | Kraftfahrzeuge<br>pro Stunde |
|--|------------------------------|
| Donnerstag, 9.3.1989,<br>mittlere Stundenbelastung<br>15 - 18 Uhr            | 390                          |
| Freitag, 10.3.1989,<br>16.15 - 17.15 Uhr                                     | 538                          |
| Samstag,<br>13.30 - 13.45 Uhr,<br>hochgerechnet auf eine<br>Stunde (f = 3,6) | 810                          |



Für die Abschätzung der Abmessungen von Lärmschutzeinrichtungen werden die Belastungen am Freitagnachmittag zugrundegelegt. Für die Stellplatzflächen wird außerdem von etwa 1 Wechsel pro Stellplatz und 2 Stunden ausgegangen.

## 5. Emissionen

Für die Belastungen am Freitagnachmittag erhält man folgende Emissionspegel:

- Abschnitt auf der Oststeite Famila:

$$L_m = 54,7 \text{ dB(A)}$$

- Einfahrachse zwischen Famila und IKEA:

$$L_m = 54,5 \text{ dB(A)}$$

- Gemeinsame Abfahrt Famila/IKEA:

$$L_m = 57,6 \text{ dB(A)}$$

Dem 1-maligen Wechsel je Stellplatz in 2 Stunden entspricht etwa ein flächenbezogener Schalleistungspegel (als Beurteilungspegel) von 57 dB(A)/m<sup>2</sup>.

## 6. Immissionen

### 6.1 Wohnbebauung am Graffweg/Ochsenweg

Ohne Berücksichtigung von aktivem Lärmschutz erhält man für das südliche Gebäude auf der Ostseite des Graffwegs/Ochsenwegs nur für den Fahrverkehr auf den sammelnden Fahrgassen folgende Mittelungspegel:

- Erdgeschoß:  $L_m = 56,1 \text{ dB(A)}$

(Empfängerhöhe ca. 1,8 m über Niveau B-Plan 35)

- Dachgeschoß:  $L_m = 56,0 \text{ dB(A)}$

(Empfängerhöhe ca. 4,6 m über Niveau B-Plan 35)

Die angegebenen Mittelungspegel entsprechen den Verkehrsbelastungen am Freitag, 10.3.89, 16.15 - 17.15 Uhr (s.o.). Eine gleichzeitig durchgeführte Lärmmessung vor dem Fenster im Dachgeschoß ergab einen Mittelungspegel von 56,2 dB(A). Wegen der Identität von Rechenwert für die sammelnden Fahrgassen und Meßwert kann man davon ausgehen, daß der Einfluß der - weiter entfernten - Stellplatzanlagen und der Tankstelle für diesen Immissionsort vernachlässigt werden kann. Eine entsprechende vorbereitete Berechnung wurde daher nicht zu Ende geführt.

Für das nördliche Gebäude auf der Oststeite des Graffwegs/Ochsenwegs ergibt die reduzierte Berechnung (s.o) einen Mittelungspegel von  $L_m = 54,9$  dB(A) (Empfängerhöhe ca. 2,3 m über Gelände B-Plan 35).

Der Orientierungswert von 60 dB(A) wird an beiden untersuchten Immissionsorten deutlich unterschritten. Er wird selbst dann nicht erreicht, wenn sich die Belastungen verdoppeln. Belastungen dieser - erhöhten - Größenordnung können auch künftig allenfalls im Abfluß an Samstagen erreicht werden. **Auf aktivem Lärmschutz zum Schutz der Bebauung am Graffweg/ Ochsenweg kann daher verzichtet werden.**

## 6.2 Kleingartengelände

Für den Aufenthalt im Freien ist die Empfängerhöhe mit 2,0 m über Gelände anzusetzen. Die Abschirmhöhe wird alternativ mit 2,5 m bzw. 3,0 m über Gelände angenommen. Für den als maßgebend für die Beurteilung gewählten Empfängerpunkt 3 im Bereich des Kleingartengeländes ergeben sich die in der folgenden Übersicht zusammengestellten Mittelungspegel (Belastungen auf den sammelnden Fahrgassen wie am Freitagnachmittag gezählt):

Tabelle 2: Mittelungspegel Kleingartengelände  
(Fahrgassenbelastung wie am Freitagnachmittag gezählt)

| Abschirmhöhe<br>m über Gelände | Mittelungspegel / dB(A) aus       |                |       |
|--------------------------------|-----------------------------------|----------------|-------|
|                                | Verkehr auf sammelnden Fahrgassen | Stellplatzlärm | Summe |
| 2,5 m                          | 50,8                              | 47             | 52,3  |
| 3,0 m                          | 47,9                              | 43             | 49,1  |

Bei Verdoppelung der Verkehrsbelastungen auf den sammelnden Fahrgassen erhält man entsprechend die in der folgenden Übersicht zusammengestellten Mittelungspegel:

Tabelle 3: Mittelungspegel Kleingartengelände  
(maximale Fahrgassenbelastung)

| Abschirmhöhe<br>m über Gelände | Mittelungspegel / dB(A) aus       |                |       |
|--------------------------------|-----------------------------------|----------------|-------|
|                                | Verkehr auf sammelnden Fahrgassen | Stellplatzlärm | Summe |
| 2,5 m                          | 53,8                              | 47             | 54,6  |
| 3,0 m                          | 50,9                              | 43             | 51,6  |

1) bei den Mittelungspegel aus Stellplatzlärm werden gegenüber den Angaben in Tabelle 2 keine Veränderungen vorgenommen, da ein Stellplatzwechsel innerhalb von 2 Stunden für sämtliche Stellplätze schon eine Maximalabschätzung darstellt.

Aufgrund der zu erwartenden Mittelungspegel ist ein 2,5 m hoher Wall ausreichend, um im an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 angrenzenden Kleingartengelände Orientierungswerte von 55 dB(A) sicherzustellen. Höhere Abschirmungen führen zu einer stärkeren Verschattung im Bereich des Kleingartengeländes und sind daher nicht zu empfehlen.

7. Zusammenfassung

Abschätzungen der Lärmeinwirkungen durch Fahr- und Stellplatzverkehr in der Nachbarschaft des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 ergeben, daß

- zum Schutz der Bebauung auf der Ostseite des Graffweges/Ochsenweges (Außenbereich; Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1: 60 dB(A)) keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind,
- zum Schutz der nördlich angrenzenden Kleingartenanlagen (Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1: 55 dB(A)) ein mindestens 2,5 m hoher Wall erforderlich ist

Die errechneten Mittelungspegel sind aufgrund des Auftretens der Geräusche mit den Beurteilungspegeln gemäß VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1, Arbeitslärm in der Nachbarschaft gleichzusetzen.

Der Wall zum Schutz der Kleingartenanlagen erstreckt sich längs der Grenzen zu den Flur stücken 20/8, 18/6 und 18/109.- Zur Abgrenzung gegenüber dem Gewerbegrundstück (Fiehland) reicht ein normaler Knickwall.

*Oststeinbek, 16.3.1989*

MASUCH + OLBRISCH  
INGENIEURGESELLSCHAFT  
FÜR DATENVERMESSUNG UND VBI  
GEWERBERING 2 · 2000 OSTSTEINBEK  
D. HAMBURG TELEFON 713 004-0

## Anlagen

1. Übersichtsplan M 1:2000

2. Belastungen

2.1 ... am Donnerstag, 9.3.1989, 15 - 18 Uhr

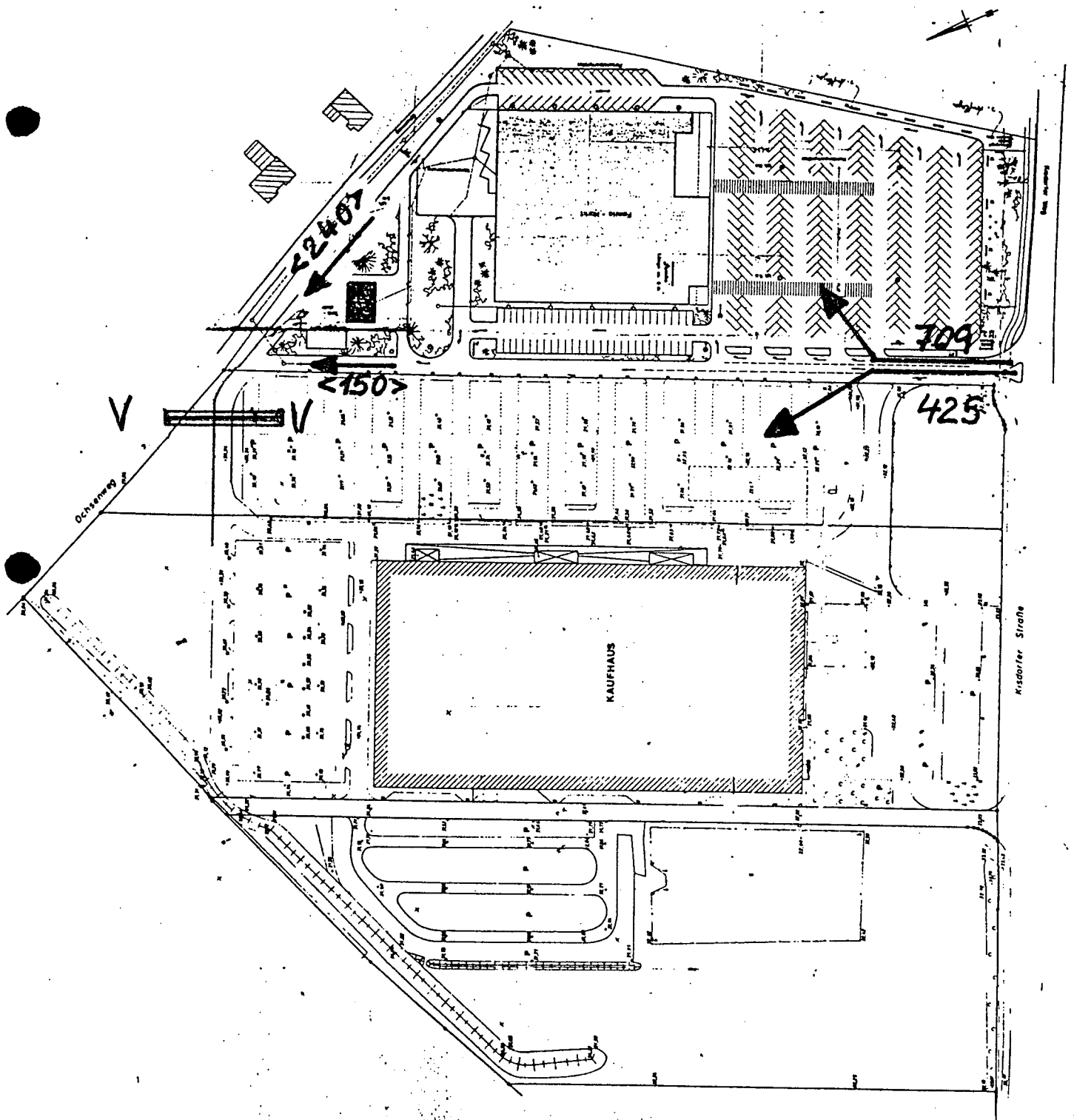
2.2 ... am Freitag, 10.3.1989, 16.15 - 17.15 Uhr

2.3 ... am Samstag, 11.3.1989, 13.30 - 13.45 Uhr



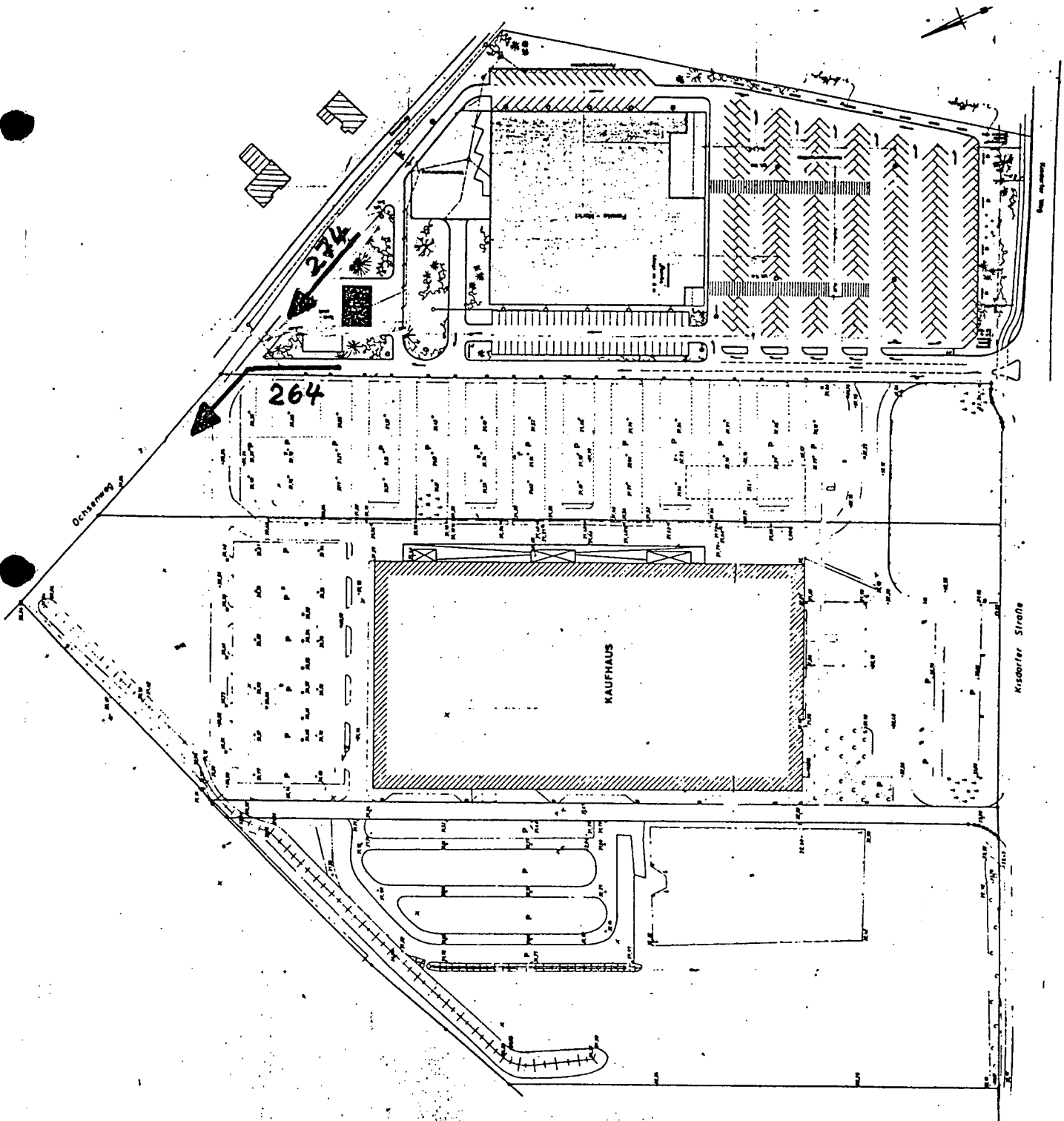
Belastungen am Donnerstag, 9.3.1989, 15 - 18 Uhr

- 709 : gezählte 3-Stunden-Belastung
- < 240 > : abgeleitete mittlere Stundenbelastung
- V : Vergleichsquerschnitt



Belastungen am Freitag, 10.3.1989, 16.15 - 17.15 Uhr

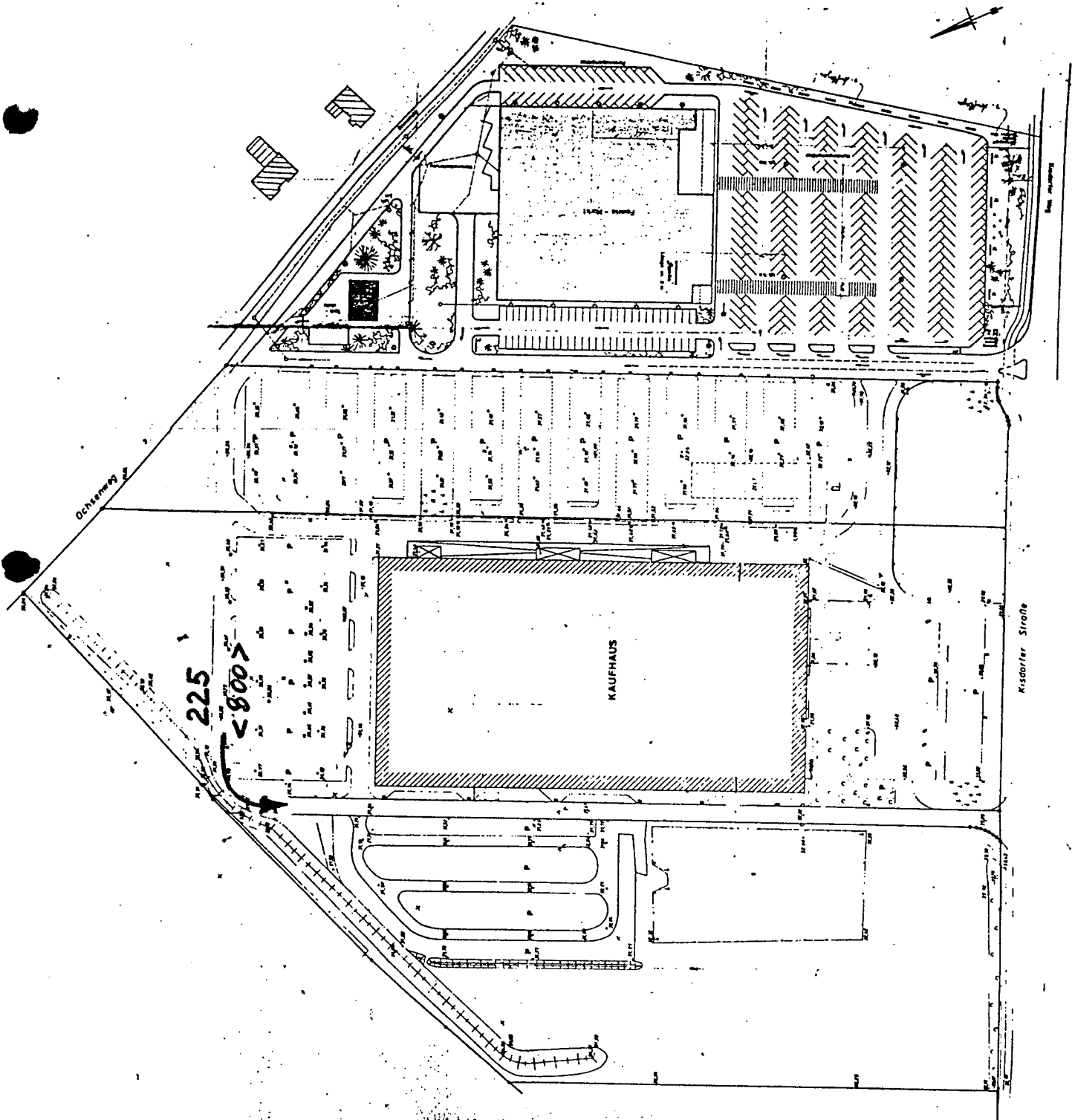
- 274 : Belastung während der Zählzeit





Belastungen am Samstag, 11.3.1989, 13.30 - 13.45 Uhr

- 225 : 1/4-Stunden-Belastung
- < 800 > : hochgerechnete Stunden-Belastung



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBI. Teil 1, Seite 2253), geändert durch Artikel 21 § 5 Steuerreformgesetz 1990 vom 25.07.1988 (BGBI. Teil 1, Seite 1093, EVertr. vom 31.08.1990, BGBI. Teil 2, Seite 889 und 1122), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 20.10.1992 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB durch den Landrat des Kreises Segeberg folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Ohland" für das Grundstück Kisdorfer Weg 11 (Teilgebiet 2 des Bebauungsplanes Nr. 35), bestehend aus dem Text, erlassen:

T E I L B - T E X T -

Artikel I

- a) In I. Planungsrechtliche Festsetzungen:
  - 1. Nutzung (2.1) durch eine Spiegelstrichergänzung hinzuzufügen im unmittelbaren Anschluß an Bau-, Heimwerker und Gartenmarkt (ohne Baustoffe im Freigelände)
    - Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs.
- b) Im unmittelbaren Anschluß an (2.5) ist die Ziffer einzufügen (2.5.1). Im Bereich der Branchengruppe "Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs" darf die Fläche höchstens 1.000 qm Geschoßfläche betragen (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

Artikel II

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen der geltenden Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Ohland" unberührt.

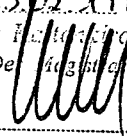
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Ohland" ist am 09.03.1993 mit der erfolgten Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kaltenkirchen, den 11.03.1993

STADT KALTENKIRCHEN

- Der Magistrat -

X1 ~~1~~ = Änderung gemäß Beschluß der Stadtvertretung vom 16.02.1993 zur ~~Bestätigung~~ Bestätigung des ~~Landrates~~ Landrates des ~~Kreises~~ Kreises ~~Segeberg~~ Segeberg vom ~~.....~~ ..... ~~Az.~~

Kaltenkirchen, den 25.02.1993  
Stadt Kaltenkirchen  
Der Magistrat  
  
Bürgermeister



  
(Zobel)  
Bürgermeister

2.1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Stadtvertretung vom \_\_\_\_\_. Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt am \_\_\_\_\_.

Kaltenkirchen, den

STADT KALTENKIRCHEN

- Der Magistrat -

  
(Zobel)

Bürgermeister

A. 2. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 abs.1 Satz 1 BauGB ist durchgeführt worden am \_\_\_\_\_.

Kaltenkirchen, den

STADT KALTENKIRCHEN

- Der Magistrat -

  
(Zobel)

Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kaltenkirchen, den

STADT KALTENKIRCHEN

- Der Magistrat -

  
(Zobel)


Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Kaltenkirchen, den

STADT KALTENKIRCHEN

- Der Magistrat -

  
(Zobel)

Bürgermeister

5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus dem Text (Teil B) sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ während der Dienstzeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung

ist mit dem Hinweis, daß jeder während der Auslegungsfrist Anregungen und Bedenken geltend machen kann, bekanntgemacht worden am 2. JUNI 1992.

Kaltenkirchen, den 28. OKT. 1992



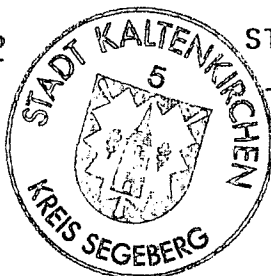
STADT KALTENKIRCHEN  
- Der Magistrat -

*(Handwritten signature)*  
(Zobel)

Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung am 20. OKT. 1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kaltenkirchen, den 28. OKT. 1992



STADT KALTENKIRCHEN  
- Der Magistrat -

*(Handwritten signature)*  
(Zobel)

Bürgermeister

7. Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus dem Text, Teil B, wurde von der Stadtvertretung am 20. OKT. 1992 als Satzung\* beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Kaltenkirchen, den 28. OKT. 1992



STADT KALTENKIRCHEN  
Der Magistrat -

\* Text - Ergänzung durch Satzungsändernden Be-schluß vom 16.02.1993.

*(Handwritten signature)*  
(Zobel)

Bürgermeister

8. Die Bebauungsplanänderung ist nach § 11 Halbsatz 2 BauGB dem Landrat des Kreises Segeberg am 30.10.1992 angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 09.12.1992 erklärt, daß er ~~-keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht oder -die geltend gemachten Rechtsvorschriften behoben worden sind-~~ und daß er die örtlichen Bauvorschriften, die in der Satzung enthalten sind, gemäß § 82 LBO genehmigt.

Kaltenkirchen, den 25.02.1993



STADT KALTENKIRCHEN  
Der Magistrat -

*(Handwritten signature)*  
(Zobel)

Bürgermeister

9. Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kaltenkirchen, den 25.02.1993



STADT KALTENKIRCHEN

- Der Magistrat -

*(Handwritten signature)*  
(Zobel)

Bürgermeister

10. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann, sind am 08.03.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist somit am 09.03.1993 in Kraft getreten.

Kaltenkirchen, den 11.03.1993



STADT KALTENKIRCHEN

- Der Magistrat -

*(Handwritten signature)*  
(Zobel)

Bürgermeister

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Ohland" der Stadt  
Kaltenkirchen für das Grundstück Kisdorfer Weg 11 (Teilgebiet 2  
des Bebauungsplanes Nr. 35)

---

Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung  
am 19. Mai 1992 den Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan  
Nr. 35 "Ohland" für das Grundstück Kisdorfer Weg 11 gebilligt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wor-  
den.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I. S. 2253, ge-  
ändert durch Art. 21 § 5 Steuerreformgesetz 1990 vom 25.7.1988,  
BGBl. I. S. 1093 und EVertr. v. 31.8.1990, BGBl. II. S. 889, 112).
- Die Benutzungsordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I. S. 332,  
geändert durch EVert. v. 31.8.1990, BGBl. II. S. 889, 1122).

Bestand, Lage des Gebietes

Die Änderungsfläche umfaßt das Grundstück Kisdorfer Weg 11 des  
Teilgebietes 2 Bebauungsplan Nr. 35 "Ohland".

Erfordernis der Planaufstellung/Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 35 "Ohland" weist innerhalb seines Geltungs-  
bereiches im Teilgebiet 1 ein Gewerbegebiet aus und in den Teil-  
gebieten 2 bis 5 ein Sondergebiet. Die besondere Zweckbestimmung  
des Sondergebietes ist festgesetzt worden im Teilgebiet 2 mit  
"Fachmarktzentrum" und zwar beschränkt auf folgende Branchen-  
gruppen

- Bekleidung und Mode
- Technik
- Möbel und Einrichtungsbedarf
- Sport und Freizeit, Spielwaren,
- Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt (ohne Baustoffe  
im freien Gelände)

Das Teilgebiet 3 mit der besonderen Zweckbestimmung Tankstelle, das Teilgebiet 4 mit der besonderen Zweckbestimmung "Einkaufszentrum", beschränkt auf die Branchengruppen

- Lebensmittel
- Güter des täglichen Bedarfs,

und im Bereich des Teilgebietes 5 die besondere Zweckbestimmung

- Baumarkt.

Mit der 1. Änderung wird angestrebt, daß im Teilgebiet 2 die Branchengruppen ergänzt werden um Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs. Hinsichtlich des damit verbundenen Sortimentumfangs wird auf die Wirtschaftsgruppe 431 des Statistischen Bundesamtes verwiesen.

Die Grundstückssituation Kisdorfer Weg 11 stellt sich heute wie folgt dar:

Die zwischenzeitlich durchgeführte Erweiterung durch den Neubau einer Halle von rd. 7.000 qm Geschoßfläche wird genutzt durch einen Baufachmarkt. Die vorhandene Halle - früher genutzt durch ein schwedisches Möbelunternehmen - wird z.Z. umgebaut durch den Einbau verschiedener Fachmärkte unterschiedlicher Größe. Es hat sich gezeigt, daß ein derartig komplexes Fachmarktzentrum erst attraktiv wird und damit in die Lage versetzt wird, ein entsprechend großes Einzugsgebiet zu versorgen, wenn innerhalb des Fachmarktzentrams auch die Branchengruppe "Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs" vertreten ist. Das im Teilgebiet 4 vorhandene Einkaufszentrum mit der Branchengruppe Lebensmittel kann allein zur Attraktivitätssteigerung nicht beitragen, da bereits von einer gewissen Rاندlage zum Fachmarktzentrum ausgegangen werden muß.

Aus städteplanerischer Sicht ist es zu begrüßen, daß das Fachmarktzentrum um die Branchengruppe "Lebensmittel" ergänzt wird, damit das teilweise vorhandene Fachmarktzentrum bzw. im Entstehen

begriffene Fachmarktzentrum einem Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums gerecht werden kann, das heißt, in die Lage versetzt werden kann, den periodischen Bedarf auch im Nahbereich zu decken.

In Ziff. 2.5.1 ist die Geschoßfläche auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO auf 1.000 qm begrenzt worden. Die Größe von 1.000 qm Geschoßfläche entspricht etwa 650 qm Verkaufsfläche und orientiert sich mithin an die Größe eines "Nachbarschaftsladens", so daß bei dieser Größenordnung Rückwirkungen auf bereits vorhandene Einzelhandelsstrukturen ausgeschlossen sind. Die Flächenbegrenzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen deswegen, um eine städtebauliche Ordnung insoweit zu gewährleisten, daß der Ortskern nicht Schaden nimmt und bereits vorhandene Nahversorgungsstrukturen nicht bedroht sind. Städtebauliches Ziel muß es bleiben, die Nahversorgung der Wohngebiete nicht zu gefährden, das heißt, daß die Geschoßfläche eindeutig so begrenzt wird, daß die vorhandene infrastrukturelle Ausstattung für die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich durch die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird.

#### Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens werden nicht erforderlich.

#### Kosten

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Kaltenkirchen keine Erschließungskosten.

Kaltenkirchen, den 28. Okt. 1998



  
Bürgermeister



