



STADT KALTENKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 35, 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

FÜR DEN BEREICH:

ZWISCHEN DER UMFAHRT
DES OHLAND-CENTERS
UND DEM GRAFFWEG

BEGRÜNDUNG

Planverfasser:

ARCHITEKTEN CONTOR FERDINAND + EHLERS + PARTNER
Architekten BDA + Stadtplaner SRL
Burg 7A · 25524 Itzehoe
Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Brigitte Börnecke
Tel.: 04821/682-0 Fax: 04821/682-10

Aufgestellt, Itzehoe, den 12.11.1996

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Voraussetzung, Planungserfordernis
3. Art und Maß der baulichen Nutzung
4. Grünordnung
5. Verkehr
6. Immissionsschutz
7. Ver- und Entsorgung
8. Maßnahmen zur Verwirklichung der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Anlagen

Eigentümergeverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfaßt die südöstliche Hälfte der Fläche zwischen dem Graffweg und der Umfahrt des Ohland-Centers.

2. Planungsrechtliche Voraussetzung, Planungserfordernis

Der Änderungsbereich ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 35, der 1990 genehmigt und 1991 ergänzt wurde. Die Fläche liegt innerhalb des Teilgebietes 2 mit der Nutzung „Sondergebiet Fachmarktzentrum“ außerhalb der überbaubaren Fläche. Laut gültigem Bebauungsplan Nr. 35 sind hier „Nebenanlagen für die Versorgung“ gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die jetzt vorgesehene Ansiedlung einer Kfz-Waschanlage wäre innerhalb dieser Festsetzung nicht realisierbar. Die vorgesehene Nutzung ergänzt das vorhandene Angebot mit Fachmarkt, Einkaufszentrum und Tankstelle, sodaß die Planungsziele des bestehenden Bebauungsplanes nicht verändert werden. Es soll die 3. „vereinfachte Änderung“ durchgeführt werden.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich soll als „Sondergebiet Kfz-Waschanlage“ ausgewiesen werden mit Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 1.100 m². Hierin müssen Gebäude, Nebenanlagen und versiegelte Flächen enthalten sein. Die festgesetzte, maximale Grundfläche darf nicht überschritten werden. Außerhalb der bebaubaren Fläche sind keinerlei bauliche Nutzungen erlaubt.

Die Baukörperhöhe wird durch Festsetzung einer maximalen Wandhöhe auf 3,75 m beschränkt.

4. Grünordnung

An der östlichen Grenze des Änderungsbereiches befindet sich ein Knick, der durch Festsetzung einer 5 m breiten „Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ inklusive eines Knicksaumes, der nur dreimal pro Jahr gemäht werden darf, langfristig gesichert werden soll. Der Knick hat an dieser Stelle sowohl ökologische Bedeutung als Fortsetzung des bepflanzten Lärmschutzwalls und in Nachbarschaft zur Kleingartenanlage als auch die Aufgabe, das Sondergebiet zur freien Landschaft hin abzuschirmen. Außerhalb der überbaubaren Fläche ist das Grundstück anzulegen und mit 5 Laubbäumen zu bepflanzen.

5. Verkehr

Die Kfz-Waschanlage wird ausschließlich durch das festgesetzte Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger in den Teilgebieten 2, 3 und 4 und das Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe über das Grundstück des Ohland-Centers vom Kisdorfer Weg her erschlossen.

6. Immissionsschutz

Der im bestehenden Bebauungsplan Nr. 35 festgesetzte bepflanzte Wall an der nördlichen Plangebietsgrenze bietet dem angrenzenden Kleingarten- und Wohngebiet „Schöne Aussicht“ Schutz gegen Verkehrslärm aus den privaten Stellplatzanlagen und der Umfahrt (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht).

Die Kfz-Waschanlage erzeugt vermutlich keinen zusätzlichen Verkehr, sodaß die „lärmetechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 35 vom März 1989“ die Problematik für den Änderungsbereich abdeckt.

Eine Untersuchung des TÜV Norddeutschland weist nach, daß die Immissionsrichtwerte der angrenzenden Wohnbebauung unterschritten werden bei 200 Fahrzeugwäschen pro Tag in der Zeit von 7.00 bis 22.00 Uhr.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Entwässerung und Wasserversorgung

Das Bauvorhaben wird an das vorhandene Trennsystem angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Stadt Kaltenkirchen mit Abgabe an den Hauptsammler West. Das Regenwasser wird über ein vorhandenes Regenrückhaltebecken in das Vorflutsystem der Ohlau geleitet. Das Grundstück ist an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg mit Anschlußzwang für alle Grundstücke angeschlossen.

Eine Haupttransportleitung für die Bereitstellung von Löschwasser verläuft innerhalb der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht durch den Plangelungsbereich der 3. Änderung.

7.2 Stromversorgung

Das Plangebiet wird durch die Schlesweg mit Strom versorgt. Die Kabeltrasse verläuft innerhalb der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

7.3 Müllentsorgung

Die zentrale Müllentsorgung ist durch den Wege- und Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg geregelt.

7.4 Gasversorgung

Die Erdgasversorgung erfolgt durch die Hamburger Gaswerke GmbH.

7.5 Brandschutz

Der Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Kaltenkirchen. Der Zweckverband Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg stellt das Löschwasser zur Verfügung.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist vorhanden und wird ggf. für die geplante Nutzung ergänzt.

Stadt Kaltenkirchen, den ^{03.}~~10.~~ MRZ 1997




Bürgermeister