

STADT KALTENKIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 35
4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

FÜR DEN BEREICH:

ZWISCHEN SB-MARKT KISDORFER WEG 13
UND DER TANKSTELLE

BEGRÜNDUNG

Planverfasser:

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

Aufgestellt, Itzehoe, 30. September 1997

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Voraussetzung, Planungserfordernis
3. Art und Maß der baulichen Nutzung
4. Verkehr
5. Immissionsschutz
6. Ver- und Entsorgung
7. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfaßt die Fläche zwischen dem vorhandenen SB-Markt Kisdorfer Weg 13 im Südosten und einer vorhandenen Tankstelle im Nordosten.

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 4 mit der Nutzung „Sondergebiet Einkaufszentrum“ 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 SB-Markt, Einkaufszentrum und Tankstelle, sodaß die Planungsziele des bestehenden Bebauungsplanes nicht verändert werden. Es soll die 4. „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 500 m². 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 5,00 m beschränkt. Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Wandhöhe nicht überragen.

4. Verkehr

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

5. Immissionsschutz

In ca. 37 m Abstand von der überbaubaren Grundstücksfläche befindet sich ein Wohnhaus, das möglicherweise durch Immissionen beeinträchtigt werden könnte. Die Hauptlärmquellen Staubsaugeranlage befindet sich jedoch in ca. 70 m Entfernung, die Trocknungsanlage ist im nordwestlichen Teil des Gebäudes geplant, d. h. an der dem Wohnhaus abgewandten Ausfahrt. Die Lärmwerte werden voraussichtlich nicht den Orientierungswert von 55 dBA

für das Wohngrundstück überschreiten; dies wurde durch Schallschutzuntersuchungen bereits bestehender Waschanlagen mit vergleichbaren Bedingungen nachgewiesen, so daß auf eine Schalluntersuchung für das Bauleitplanverfahren verzichtet wird. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, daß der Richtwert für das angrenzende Wohngrundstück durch das konkrete Bauvorhaben nicht überschritten wird.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 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 Plangeltungsbereich der 4. Änderung.

6.2 Stromversorgung

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

6.3 Müllentsorgung

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

6.4 Gasversorgung

Die Erdgasversorgung erfolgt durch die Hamburger Gaswerke GmbH.

6.5 Brandschutz

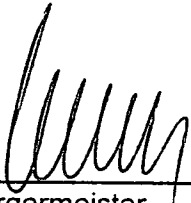
Der Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Kaltenkirchen. Der Zweckverband Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg stellt das Löschwasser zur Verfügung.

7.0 Kosten

Die geplante Baumaßnahme sowie deren Erschließung über das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden privat realisiert, so daß der Stadt Kaltenkirchen keine weiteren Erschließungskosten entstehen.

Stadt Kaltenkirchen, den 30.03.98




Bürgermeister