

## Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 47 „Überm Heerweg Ost“ für den Bereich westlich des Ochsenweges, südlich der Feldstraße und östlich der B 433 der Stadt Kaltenkirchen, Kreis Segeberg.

### Inhalt

X1 bis X.2..... = Änderungen gemäß  
Beschluss der Stadtvertretung vom  
~~18.06.96~~ und Genehmigung des  
~~Landrates des Kreises Segeberg~~

- I. Entwicklung des Planes
- II. Rechtsgrundlagen
- III. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
- IV. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- V. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- VI. Verkehrsflächen und Flächen für den sonstigen Gemeinbedarf
- VII. Umwelt, Landschaftspflege und Grünordnung
- VIII. Kosten



Kaltenkirchen, den 20.06.96  
Stadt Kaltenkirchen  
Der Magistrat

Bürgermeister

## I. Entwicklung des Planes

Der Bebauungsplan Nr. 47 ist aus der 11. Änderung des Flächennutzungsplan vom 06.10.1981 entwickelt worden.

Die zur Verfügung stehenden Flächen sind in dem Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (§ 9 Bau NVO) dargestellt.

Im landesplanerischen Gutachten vom 01.11.1973 ist für den Plangeltungszeitraum bis 1985 ein Einwohnerrichtwert von 14.000 Einwohnern festgesetzt.

Die Bemühungen der Stadt, die Bautätigkeit voranzutreiben, konzentriert sich neben den Wohngebieten auf den Ausbau von Gewerbe- und Industrieflächen. Zur Zeit sind im Bereich der Stadt Kaltenkirchen keine bebaubaren Industrie- und Gewerbeflächen vorhanden. Um der Wirtschaft auch zukünftig Gewerbe- und Industrieflächen zur Verfügung stellen zu können, hat die Stadt Kaltenkirchen Flächen von der Nachbargemeinde Kisdorf erworben. Als 1. Bauabschnitt ist eine Teilfläche mit einer Größe von 15,3 ha als B-Plan Nr. 36 erschlossen worden. Mit dem B-Plan Nr. 47 soll eine weitere Teilfläche von ca.6,1 ha erschlossen werden.

Zur Stärkung der Einzelhandelsbetriebe im Ortskern sowie um den Charakter des Gebietes als Industrie- und Gewerbegebiet zu wahren, ist durch Text die Einrichtung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.

Mit der Erschließung des B-Planes Nr. 47 soll die Ansiedlung von größeren Gewerbebetrieben ermöglicht werden.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 47 als selbstständigen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Erschließung des Gebietes wird durch den Ausbau der Erschließungsstraße „A“ sichergestellt.

Im westlichen Plangeltungsbereich wird der B-Plan durch den B-Plan Nr. 36 begrenzt. Der nördliche Plangeltungsbereich des B-Planes wird durch die Feldstraße begrenzt.

An der westlichen B-Plan Grenze ist 5,00 m Breite als Grünfläche mit Schutzanpflanzung ausgewiesen. An der Nordseite wird das Gewerbe- und Industriegebiet mit einem 7,00 m breiten Pflanzstreifen zur Feldstraße abgeschirmt. Die Ostseite wird durch einen vorhandenen Knick mit einem 20 m breiten Grünstreifen begrenzt.

Der B-Plan Nr. 47 umfaßt ein eigenständiges Grundstück, welches mit einem 2. Bauabschnitt nach Süden erweitert wird. Eine Grünabschirmung zur künftigen südlichen Eingemeindungsfläche wird unter Berücksichtigung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen gem. landschaftspflegerischen Begleitplan in 5,00 m Breite erfolgen.

## II. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 47 ist nach den §§ 1, 2 und 8 ff des Baugesetzbuches aufgestellt und in dieser Fassung am \_\_\_\_\_ als Entwurf beschlossen worden.

## III. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Der Plangeltungsbereich liegt südlich der Feldstraße und westlich des Ochsenweges.

#### IV. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Stadt mit Abgabe an den Abwasserzweckverband Pinneberg.

Die Regenwasserkanalisation entwässert in ein geplantes Regenrückhaltebecken mit Abgabe an den Vorfluter Ohlau.

**Hinsichtlich einer Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Wasser wird auf Buchstabe b) des Grünordnungsplanes verwiesen. Danach sollte insbesondere auf den Grundstücken Maßnahmen getroffen werden, die geeignet sind, das Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu belassen.**

Die Stadt ist an die zentrale Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes Kaltenkirchen-Henstedt-Ulzburg mit Anschlußzwang für alle Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes angeschlossen.

Das Plangebiet wird durch die Schlesweg mit Strom versorgt.

Die Abfallbeseitigung wird zentral geregelt durch den Wegezweckverband des Kreises Segeberg.

Das Plangebiet wird durch das Netz der Hamburger Gaswerke mit Gas versorgt.

#### V. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Eigentümer der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke werden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen sowie die Flächenangaben enthält.

Die Erhaltung der neu festgesetzten Knicks auf den betreffenden Grundstücken wird privatrechtlich in den abzuschließenden Kaufverträgen geregelt, da die Stadt Kaltenkirchen Eigentümer der Fläche ist.

## VI. Verkehrsflächen und Flächen für den sonstigen Gemeinbedarf

Als Verkehrsflächen und als Flächen für den Gemeinbedarf werden ausgewiesen:

### 1. Straße A

Sie sind in der Planzeichnung ihrer Zweckbestimmung entsprechend durch Flächenfärbung oder Planzeichen kenntlich gemacht und werden, soweit sie nicht schon im Eigentum der Stadt stehen, von dieser übernommen. Die einzelnen Maße dieser Flächen sind aus der Planzeichnung zu entnehmen.

## VII. Umwelt, Landschaftspflege und Grünordnung

Grünordnerische Maßnahmen sind im landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt und erläutert. Sie sind bei allen Baumaßnahmen zu verwirklichen.

Folgende Maßnahmen sind festgesetzt:

Erhaltung der vorhandenen Knicks an der West-, Nord- und Ostseite des Plangebietes.

Entlang der vorhandenen und geplanten Knicks werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB mit Pflanzgebot entsprechend dem Text Teil B festgesetzt.

## VIII. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende -zunächst überschlägig ermittelte- Kosten entstehen:

- |  |                |
|--|----------------|
| a) Erwerb und Freilegung der Flächen<br>für die Erschließungsanlagen | DM 125.000,--  |
| b) Bau von Straßen und Gehwegen,<br>sowie Regenwasserkanalisation    | DM1.265.000,-- |

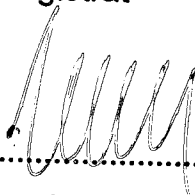
- c) Schmutzwasserkanalisation DM 200.000,--
- d) Beleuchtungsanlagen DM 30.000,--
- e) Wasserversorgung DM 110.000,--
- f) Landschaftspflegerische  
Ausgleichmaßnahmen DM 100.000,--

Nach § 129 (1) Satz 3 BauGB trägt die Stadt Kaltenkirchen 10 % = ca. DM den vorstehenden Erschließungskosten zu den Ziffern a,b,d + f.

Genehmigt in der Sitzung der Stadtvertretung am 21.11.1975  
+ erneuert am 18.06.1976

Kaltenkirchen, den 20.12.1975

Stadt Kaltenkirchen  
- Der Magistrat-



.....  
Bürgermeister



Planverfasser