

# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 58 „Überm Heerweg-Süd“ für den Bereich westlich des Ochsenweges, östlich der B 433 und südöstlich der Carl-Zeiss-Straße sowie Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Überm-Heerweg“ für den Bereich südlich der Carl-Zeiss-Straße

## Inhalt:

- 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

## I. Entwicklung des Planes

Der Bebauungsplan Nr. 58 ist aus <sup>dem</sup> ~~der 18. Änderung des Flächennutzungsplan~~ vom <sup>X1</sup> ~~06.10.1981~~ entwickelt worden.

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

Die Bemühungen der Stadt, die Bautätigkeit voranzutreiben, konzentrieren 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; mit dem B-Plan Nr. 47 ist eine Teilfläche von ca. 6,1 ha erschlossen worden. Mit dem B-Plan Nr. 58 soll die letzte Teilfläche von ca. 18,9 ha des Grenzänderungsvertrages 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. 58 soll die Ansiedlung von größeren Gewerbebetrieben ermöglicht werden.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am <sup>20.02.1996</sup> ~~.....~~ beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 58 als selbständigen Bebauungsplan aufzustellen.

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

Der Plangeltungsbereich wird im Westen durch die B 433, im Norden durch die Calr-Zeiss-Straße, im Osten durch den Ochsenweg und im Süden durch die Grenze des Grenzänderungsvertrages begrenzt.

An der östlichen B-Plan Grenze ist in 20 m Breite eine Grünfläche mit Schutzanpflanzung ausgewiesen.

Eine Grünabschirmung an der südlichen Eingemeindungsfläche wird unter Berücksichtigung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen gem. landschaftspflegerischen Begleitplan in 50 m Breite erfolgen.

## II. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 58 ist nach den §§ 1,2 und 8 ff des Baugesetzbuches aufgestellt und in dieser Fassung am 19.08.1997 als Entwurf beschlossen worden.

05. 82

## III. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Der Plangeltungsbereich liegt südlich der Carl-Zeiss-Straße, westlich des Ochsenweges, östlich der B 433 und wird im Süden durch die neue Stadtgrenze begrenzt.

## 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.

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.

Im Bereich der Schutzbereiche für die Freileitung ist die Bauhöhe im Rahmen des förmlichen Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der preussen elektra festzulegen.

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

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:

Straße „A“ und „B“

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.

An der westlichen B-Plan-Grenze befindet sich die Trasse der AKN und der B 433. Aufgrund der vorliegenden Planung nach erfolgter Planfeststellung einschl. rechtskräftiger Planfeststellungsbeschlusses wird die AKN-Trasse zwischen Henstedt-Ulzburg und Kaltenkirchen mit einer neuen Trasse in einer Entfernung von ca. 120 m zur alten Trasse weiter westlich neu ausgebaut und betrieben.

Die vorzunehmende AKN-Verlegung soll bis zum Jahre <sup>a. 2.000.</sup> abgeschlossen sein.

Parallel mit der Verlegung der AKN-Trasse erfolgt ebenfalls am Rande des westlichen B-Plan-Bereiches eine Neutrassierung der B 433. Nach erfolgtem Ausbau der neutrassierten B 433 wird die alte B 433 im Bereich der westlichen B-Plan-Grenze als Gemeindestraße zurückgestuft.

Bei der Durchführung der Erschließungsarbeiten wird bis zur Verlegung der AKN-Trasse und der B 433 auf den Straßenanschluß aus den B-Plan Nr. 58 an die B 433 verzichtet.

Da die B 433 nach der Zurückstufung nur noch den Charakter einer Gemeindestraße hat, ist für den Straßenanschluß der Erschließungsstraße an die zurückgestufte B 433 **keine Linksabbiegespur zu bauen**.

Des weiteren sind im Bereich der Gewerbeflächen parallel zur AKN / B 433 keine Anbauverbotseinschränkungen auszuweisen, wenn diese Gewerbeflächen erst nach Verlegung der AKN / B 433 einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

## VII. Umwelt, Landschaftspflege und Grünordnung

Grünordnerische Maßnahmen sind im Grünordnungsplan gestellt und erläutert. Sie sind bei 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 private Grünflächen mit Pflanzgebot entsprechend dem Text Teil B festgesetzt.

Das ausgewiesene GFL ist nur eine unbefestigte Überfahrt und wird auch zukünftig nicht befestigt werden. Dieses steht einer naturnahen Gestaltung der Fläche nicht entgegen. Nach Verlegung der AKN und Rückstufung der B 433 besteht die Möglichkeit, das Grundstück direkt über die B 433 zu erschließen.

X3

Fortsetzung

Ziffer VIII Umwelt, Landschaftspflege und Grünordnung

Der Plangeltungsbereich liegt im künftigen Wasserschutzgebiet. Um den Schutz des Wassers nicht zu gefährden, wurde die Festsetzung im Text unter Ziffer I, Nr. 1b getroffen. Nach Inkrafttreten der neuen Wasserschutzgebietsverordnung wird die Zulässigkeit vom Vorhaben hierin geregelt.

X4

X1 bis X 4 -Änderungen gemäß  
Beschluß der Stadivertretung vom  
15.06.99 und Verfügung des  
Landrates des Kreises Segeberg  
vom 06.10.98 Az. 500.308161.21  
Kaltenkirchen, den 09.07.1999

Stadt Kaltenkirchen  
Bürgermeister



### VIII. Kosten

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

- a) Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen;
- b) Bau von Straßen und Gehwegen sowie Regenwasserkanalisation;
- c) Schmutzwasserkanalisation;
- d) Beleuchtungsanlagen;
- e) Wasserversorgung;
- f) Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen.

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

Genehmigt in der Sitzung der Stadtvertretung am .....10.03.1998

Kaltenkirchen, den ...15.04.1998

Stadt Kaltenkirchen



.....  
Bürgermeister

