

SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 65 "BAHNHOF" / 1. ÄNDERUNG FÜR DEN BEREICH DES BAHNHOFSUMFELDES ZWISCHEN DER HAMBURGER STRASSE UND DER STRASSE AM BAHNHOF

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1 : 500



TEIL B: TEXT

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 BauGB und § 1 (5,6,9) BauNVO
Kerngebiete § 7 BauNVO
 Es sind Einzelhandelsnutzungen bis insgesamt max. 10.000 m² BGF zulässig.
 Größtliche Einzelhandelsbereiche für die periodische Bedarfsdeckung mit überwiegend Nahrungs- und Genussmitteln im Hauptortortort - z. B. Verbrauchsmärkte, Lebensmittelcenter und Supermärkte - sind nur im Erdgeschoss der Baublocks 1 und 4 zulässig.
 In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen allgemein zulässig.
 In den Obergeschossen der Baublocks 2b und 4 ist in ihrer Gesamtheit die überwiegend, d. h. mehr als 50 %ige Nutzung zulässig.
 Ausgeschlossen sind:
 - Tankstellen
 - Verkauf- und Geschäftsräume deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet ist.
 Als Ausnahme sind Vergnügsstätten zulässig, jedoch nur im Erdgeschoss des Baublocks 3. Die Grundfläche darf insgesamt 200 m² nicht überschreiten.
 Innerhalb der mit a und b bezeichneten Flächen ist nur ein Afterskating über EG und 1. OG mit einer Überbauung im 2.OG, in der mit a bezeichneten Fläche teilweise über der geplanten Fußwegverbindung, zulässig.
 Innerhalb der mit d bezeichneten Fläche ist nur eine Überbauung mit oder ohne Sitzbank vor Baublock 2 zulässig.
 Innerhalb der mit c bezeichneten Fläche ist nur eine horizontale Brücke über die Bahnlinie zulässig. (Länge- bzw. Quergröße zur Erweiterung der Brücke ausgenommen).
 Im Baublock 3b ist ein Innenhof mit einer Fläche von max. 130 m² ab dem 1.OG zulässig.
 Im Baublock 3a ist ein Gemeinschaftsplatz mit beschränktem Nutzcharakter zugunsten der Baublock 14 als Parkanlage zulässig. Ergänzend sind hier im EG auch Einzelhandelsbetriebe mit bis zu max. 1.300 m² Geschäftszulassung.
 Innerhalb der mit g bezeichneten Fläche ist eine transparent gestaltete Windschutzwand II + max. 2,50 m sowie eine öffentliche WC-Anlage zulässig.
 Soll das Gehrecht zur Gunsten der Allgemeinheit Südlich des Eisenbahntrotes an der Nordseite Baublock 1 im Bereich der Bagrozzonen überbaut werden, so ist diese Überbauung stützfrei mit einer lichten Durchgangshöhe von mind. 3,00 m auszuführen.
2. Baulinien § 23 (2) BauNVO
 Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen um max. 0,50 m von der Baulinie ist zulässig, wenn die einzelnen Abschnitte eine Länge von 40 m nicht überschreiten. Im Baublock 3b ist ein Vor- und Zurücktreten von Balkonen bis max. 1,50 m vor die Baulinie zulässig.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung sowie die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133)

PLANZEICHEN	ERKLÄRUNG	RECHTSGRUNDLAGE
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65 / 1. Änderung	§ 9 (7) BauGB
[Symbol]	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
[Symbol]	Kerngebiete	§ 7 BauNVO
[Symbol]	Mass der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
[Symbol]	Höchstzulässige Grundfläche mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
[Symbol]	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
[Symbol]	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmass	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
[Symbol]	Zahl der Vollgeschosse mit Staffelgeschoss als Höchstmass	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. Verb. mit § 32 Abs. 4 u. 5 LBO
[Symbol]	Bauweise, Baubauweise, Bagrozzonen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
[Symbol]	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
[Symbol]	Geschlossene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
[Symbol]	Abwechslende Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
[Symbol]	Baulinie	§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO
[Symbol]	Bagrozzonen	§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO
[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen nach Mass der baulichen Nutzung bzw. zur Höhe der baulichen Anlagen	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
[Symbol]	Flächen für den überörtlichen Verkehr	§ 9 Abs. 6 BauGB
[Symbol]	Bahnanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
[Symbol]	Beherrschung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
[Symbol]	Öffentliche Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Symbol]	Strassenverkehrsflächen	
[Symbol]	Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
[Symbol]	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
[Symbol]	Sonstige Flächen	
[Symbol]	Mit Gehrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
[Symbol]	Abgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
[Symbol]	Gemeinschaftsstellplätze	
[Symbol]	Zuordnung von Gemeinschaftsstellplätzen zu überbaubaren Grundstücksflächen	
[Symbol]	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
[Symbol]	Als Ausnahme darf das Bahnhofsgebäude der AKN diese Größe überschreiten. Als weitere Ausnahme sind aufgrund der großen Gebäudenauswahl zugunsten des Verbrauchsmarktes im Baublock 1 weitere Flächen von je max. 3,0m ² zulässig.	
[Symbol]	Kennzeichnung möglicher Überbauung von Teilflächen, s. Teil B, Text 13	
[Symbol]	Darstellungen ohne Normcharakter	
[Symbol]	Vorhandene bauliche Anlagen	
[Symbol]	Vorhandene Flurstücksgränze	
[Symbol]	Flurstücksnummer	
[Symbol]	Zukünftig fortzufällende Flurstücksgränze	
[Symbol]	Bemessung in m	
[Symbol]	Nr. der überbaubaren Bereiche	
[Symbol]	Saum vorhanden	
[Symbol]	Saum gefällig	

II. GEGENSTÄNDLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB und § 92 LBO
1. Dachneigung
 Max. 25°, im Staffelgeschoss 0° bis 15°.
 Dachneigung:
 Für geneigte Dächer sind nur Metalldeckungen oder Dachpfannen zulässig.
 Die Staffelgeschosse sind hinsichtlich Dachform und -material im ganzen Plangebiet einheitlich zu gestalten. Dachüberstände von mind. 0,50 m.
2. Außenräume
 An den Außenwänden, die dem Fußgängerbereich „Bahnhofstrasse“ sowie dem Bahnhofsplatz I und der Hamburger Straße zugewandt sind, ist nur eine Kombination aus Mauerwerk (mit bis zu 2,00 m Höhe) und Glasflächen zulässig. Dies gilt auch für die erdgeschossige Nordfassade des in Block 4 geplanten Lebensmittel-Discouters. In den Baublocks 1 und 4 sind in den Bereichen mit Baumpräsenzungen im 2.OG auch andere Materialien, außer Putz und metallisch glänzende Fassaden, zulässig.
 Die städtebauliche Bedeutung der Gebäude von Block 1 an der „Hamburger Straße“ / Straße „Am Bahnhof“ ist durch deutliche Hervorhebung des 2.OG um ca. 2,50m in südlicher Richtung gegen die Hinterfassaden im EG und 1.OG hervorzuheben.
 Abweichend davon darf Block 2 als 2-geschossiger überlängter Pavillonkörper zum „Bahnhofstrasse“ und mit einer Lochfassade aus einem anderen Material als Körner zur Südseite hin gestaltet werden.
 Für die sonstigen Außenwände und für die Fassaden in Staffelgeschossen sind abweichend vom Satz 1 auch Putzflächen, Glasflächen und Wandelemente in Weiß, Sandfarben oder sehr hellem Grau zulässig.
 Für Fassaden von Statuenanlagen sind darüber hinaus Stahloberflächen zulässig, z. B. mit einem Vorschub von Teilflächen mit transparenter und flächengleichgeschlossener Wirkung.
3. Gliederung der Fassaden
 Die Mauerwerkflächen sind als Lochfassaden und in Teilbereichen mit Vor- und Rücksprüngen zu gliedern.
 An öffentlichen und öffentlich genutzten Flächen lagende Außenwände und Verkleidungen müssen mindestens ein Fenster oder Schaufenster mit mindestens 1 m² Glasfläche in der Außenwand enthalten.
 Außenwände müssen einen Mindestanteil an Wandöffnungen aufweisen:
 im Obergeschoss mindestens 30 %, Wandöffnungen als Fensterflächen, abweichend sind hierzu für den Bereich im 1.OG von Block 1 auch Wandöffnungen, die nicht als Fensterflächen ausgebildet sind zulässig.
 im Erdgeschoss mindestens 20 % Wandöffnungen als Fenster- oder Türflächen.
 Diese Wandöffnungen im Erdgeschoss dürfen zu maximal 20 % - als Wandgliederungselemente und ein anderes Fassadenelement aufweisen oder - als Schaulöcher - gestaltet sein.
 Der Abstand zwischen diesen Wandgliederungselementen darf 15 m nicht überschreiten.
4. Gliederung der Baukörper
 Das oberste Geschoss ist bis auf Baublock 1 und 2 und im Teilbereich der Büro- und Praxisnutzung im Baublock 3 als Staffelgeschoss auszubilden.
 Der Baukörper von Block 4 kann oberhalb dem 2. Obergeschoss in 2 getrennten Baukörpern weitergeführt werden.
5. Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig bis max. 3 m² zusätzlich eine Vitrine bis max. 0,30 m Höhe, 2,00 m Höhe und 0,80 m Breite.
 Je Verbrauchsmarkt, Supermarkt und Lebensmittel-Discouter sind zusätzlich zur Werbeanlage an jeweiligen Baublock max. 2 Firmenlogos von max. 0,30m² zulässig.
 Als Ausnahme darf das Bahnhofsgebäude der AKN diese Größe überschreiten. Als weitere Ausnahme sind aufgrund der großen Gebäudenauswahl zugunsten des Verbrauchsmarktes im Baublock 1 2 weitere Firmenlogos von je max. 3,0m² zulässig.
 Werbung mit beweglicher Beleuchtung und trimmelweise gerichtete Strahler sind unzulässig.
 Fremdbenutzung in Form von großformatigen Tafeln für Plakate, Werbung oder Hinweisschilder ist unzulässig.
 Als Ausnahme sind freistehende Vitrine bis 2,20 m Höhe und max. 0,75 m Breite und Tafeln sowie Informationschilder an definierten Stellen zulässig, im Zuge der Platzgestaltung sind weitere Ausnahmen zulässig.
6. Unbebaute Grundstücksflächen
 Grundstücksflächen, die nicht als Erschließungsflächen benötigt werden, sind in Anlehnung an Nutzung und Gestaltung des Fußgängerbereiches zu gestalten.
 Unzulässig sind die Lagerung von Waren, Verpflanzung- oder Transportmaterialien. Anlieferungsstellen dürfen nur zum Be- und Entladen genutzt werden, nicht als Stellplatz.
7. Abfallanlagen
 sind innerhalb der Hauptgebäude unterzubringen.
III. HINWEISE
Wasserschutzgebiet
 Das B-Plan-Gebiet liegt im zukünftigen Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Kaltenkirchen. Negative Einflüsse auf das Schutzgut Trinkwasser sind zu vermeiden.
Erhebungen
 Nach der Mittelabnahme des abgedruckten Rahmenbauwerks wurden Messungen der verbleibenden Erhebungen vorgenommen. Das Erschütterungsgutachten wird Beurteilungsgrundlage für zusätzliche Erschütterungsschutzmaßnahmen am Hochbau.
Sicherheits- und Rettungsplan
 In der Genehmigungssatzung ist ein allgemeines Sicherheits- und Rettungsplan sowie für den bestehenden Betrieb der AKN-Anlage als auch für die Hochbauplanung zu erstellen und mit den zuständigen Stellen des Kreises Segeberg abzustimmen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:
 Zur Veranschaulichung des Gebietes mit elektrischer Energie werden voraussichtlich zwei Transformatorstationen erforderlich. Die Standorte sind im Zuge der Hochbau- und der Platzgestaltung abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverwaltung vom 16.05.2008. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 30.05.2008 durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 124 erfolgt.

2. Die öffentliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18.05.2008 bis 16.10.2008 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 14.09.2008 und nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 05.05.2007 jeweils zur Abgabe einer Stellungnahme aufgerufen.

4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 08.05.2007 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 12.09.2007 bis 12.07.2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anmerkungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 04.06.2007 durch Bestätigung im Internet bekanntgegeben. Der Hinweis auf die Bestätigung im Internet erfolgte am 30.05.2007 in der Segeberger Zeitung Nr. 123 und in der Urtschau Nr. 22.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 11.09.2007 bis 24.09.2007 während der Dienststunden nach § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgestellt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anmerkungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 03.09.2007 durch Bestätigung im Internet bekannt gegeben. Der Hinweis auf die Bestätigung im Internet erfolgte am 29.08.2007 in der Urtschau Nr. 35 und am 30.08.2007 in Segeberger Zeitung Nr. 209.

7. Der katasträmliche Bestand am 14.10.07 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen sind richtig bestätigt.

8. Die Stadtverwaltung hat die vorgeschlagenen Änderungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.09.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtverwaltung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25.09.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss genehmigt.

10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird öffentlich ausgestellt und ist bekannt zu machen.

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverwaltung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann, und die über den Inhalt Auskunft erteilt und die Internetseite, in der der Plan zentral und auf Dauer verfügbar ist, sind am 12.09.2007 bekanntgegeben. Im Internet bekannt gegeben werden, der Hinweis auf die Bestätigung im Internet erfolgte am 12.09.2007 in der Segeberger Zeitung Nr. 123 und am 12.09.2007 in der Urtschau Nr. 22. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Vertiefung von Verkehrs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsgespräche geltend zu machen und das Flächen der Ansicht (§ 4 BauGB) hinzugehen worden. Auf die Rechtsverhältnisse des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem **AKN-PLAN** in Kraft getreten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverwaltung vom 25.09.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 65 „Bahnhof“, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

ÜBERSICHTSKARTE

SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 65 "BAHNHOF" / 1. ÄNDERUNG FÜR DEN BEREICH DES BAHNHOFSUMFELDES ZWISCHEN DER HAMBURGER STRASSE UND DER STRASSE AM BAHNHOF

ARCHITEKTURBÜRO W.-D. GAWEHN - HARNISCH MICHAEL PLEIN RALF PETERS
 GEOMETRIE: PLANSTAB M 1:500 PROJEKT NR. 2008-02
 DATUM: 2008
 STANDORT: 1,52 x 0,81 Seite 08 von 01
 BEZUG: BEBAUUNGSPLAN NR. 65
 VERFAHRENSVERMERK: 12
 ERSTELLT: 08/2007
 ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG 25.09.2007