

# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Kayhude

### für das Gebiet „Heidkrug/Heidkrügerfeld“

#### I. Teilbereich: „Westlich der B 432 und nördlich des Gestüts „Barkholz““

##### 1. Entwicklung des Planes

Die Gemeindevertretung Kayhude hat am 10.12.1991 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet „Heidkrug/Heidkrügerfeld“ gefaßt.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 4. Änderung entwickelt.

##### 2. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 – 4 und 8 – 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Am 01.01.1998 nicht begonnene Verfahrensschritte werden nach der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) aufgrund der darin enthaltenen Überleitungsvorschrift des § 233 Abs. 1 Satz 2 durchgeführt.

##### 3. Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 12,11 ha und liegt im Südwesten des bebauten Gemeindegebietes. Die B 432 und die L 82 teilen das Baugebiet in 2 Flächen. Die Nettobaufläche beträgt für Misch-, Gewerbe- und Sondergebiete zusammen ca. 6,67 ha. Auf Straßenverkehrsflächen entfallen ca. 1,16 ha. Für neue Knickflächen werden 0,42 ha festgesetzt, für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden 1,28 ha und für private Grünflächen 2,21 ha festgesetzt. Auf Regenrückhaltebecken entfallen 0,37 ha.

Die genaue Lage und Umfang ergeben sich aus der Planzeichnung (M 1:1000) und dem beigefügten Übersichtsplan (M 1 : 25000).

##### 4. Inhalt der Planung

###### 4.1 Bebauung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient vorwiegend der Arrondierung des vorhandenen Baubestandes im südlichen Ortsteil der Gemeinde.

Die Festsetzungen der bisherigen Dorfgebietsfläche entsprechen nicht mehr der Realität, es haben sich andere Nutzungen eingestellt bzw. sollen angesiedelt werden, da der Bedarf dafür vorhanden ist.

Prägend für diesen Gebietsteil ist der Reitstall „Ellerbrock“, der sich von einem landwirtschaftlichen Betrieb zu einem Reitstall und Pferdezuchtbetrieb entwickelt hat, in dem auch größere Turniere abgehalten werden.

Die überbaubaren Flächen dieses Betriebes werden als Sondergebiet „Reithalle“ ausgewiesen, die Reitplätze finden eine Festsetzung als private Grünflächen „Reitplatz“. Die weiterhin auf dem Gelände untergebrachten Einrichtungen und Betriebe werden als Mischgebiet ausgewiesen.

Die an der südlichen Plangrenze westlich der B 432 liegenden Einfamilienhausflächen werden ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen.

Nördlich des Betriebes „Ellerbrock“ weist die Gemeinde aufgrund der Nachfragen von Interessenten ein Gewerbegebiet von ca. 1,43 ha aus.

Da dort mehrere Kleinunternehmen untergebracht werden sollen, möchte die Gemeinde auch die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Anspruch nehmen, um dieses Gebiet attraktiver zu gestalten.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden hier und in den Mischgebieten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) ausgeschlossen.

Als Ausgleichsfläche für die zu erwartende Bodenversiegelung wurde die westlich angrenzende Fläche festgesetzt, die eine Ausweisung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft findet.

Zum Gewerbegebiet wird die vorgenannte Fläche durch einen Knick geschützt. Die verbleibenden Flächen an der B 432 sind größtenteils bebaut.

Größere Baulücken stellen z.Zt. das ehemalige Tankstellengrundstück und das Eckgrundstück B 432/ L 82 dar.

Die Festsetzungen über das Nutzungsmaß orientieren sich nicht an den in der Gemeinde sonst üblichen Werten. Insbesondere für die Sondergebiete und das Gewerbegebiet wurde eine hohe Ausnutzung der Grundstücksfläche zugelassen.

Die baugestalterischen Festsetzungen lassen weitgehend individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu, gewährleisten aber dennoch eine städtebaulich sinnvolle Gestaltung des Ortsbildes.

#### 4.2 Verkehrsflächen

Dominierend in dem Bebauungsplangebiet sind die Bundesstraße 432 und die Landesstraße 82 (Oldesloer Straße) aufgrund ihrer Verkehrsfrequenz und der damit einhergehenden Lärmimmissionen.

Bauliche Veränderungen an der Bundesstraße und Landesstraße sind nicht geplant.

Für die Zufahrt ins Gewerbegebiet, daß privat vom Grundstückseigentümer erschlossen wird, wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche festgesetzt, deren Breite 7 m beträgt.

Zur Sicherung der Anforderungen des Brandschutzes sind entsprechend der Auflagen im Baugenehmigungsverfahren ausreichend Wendemöglichkeiten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge auf den Grundstücken anzulegen.

Die Straße „Heidkrügerfeld“ bleibt unverändert bestehen. Ein Ausbau ist wegen der beengten Platzverhältnisse nicht möglich. An der Einmündung der Straße in die B 432 werden Sichtdreiecke festgesetzt. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Für das Sondergebiet „Reithalle“ stehen Stellplätze in ausreichender Zahl auf dem Privatgelände zur Verfügung, so daß ein Parken auf der Bundesstraße nicht erfolgen muß.

## 5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

### 5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Rohrnetz des Wasserversorgungseigenbetriebes des Amtes Itzstedt.

### 5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

- a) Das **Schmutzwasser** wird der zentralen Kläranlage der Gemeinde Nahe zugeführt, die für 6.900 EGW ausgelegt ist. Die Gemeinde Kayhüde hat an dieser Kläranlage 1200 EGW-Anteile erworben, die auch mit Anschluß der Neubebauung aus diesem B-Plangebiet nicht ausgeschöpft sind. Die Gemeinde Nahe ist darüber hinaus mit der Planung des weiteren Ausbaues der Kläranlage und der Einrichtung einer Denitrifikationsstufe befaßt.
- b) Das **Oberflächenwasser** des B-Plangebietes für die Bebauung östlich und westlich der B 432 oberhalb der L 82 wird in der Bundesstraße in Rohrleitungen gesammelt und entwässert dann unterhalb der L 82 in die Alster. Für diesen Entwässerungsbereich ist das Regenrückhaltebecken Nr. 1 (①) an der L 82 geplant.

Das Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet entwässert über ein in der Ausgleichsfläche neu anzulegendes Regenrückhaltebecken (4) in das Gewässer Nr. 4 (Rethfurter Graben) des Gewässerpflegeverbandes „Mittlere Alster“.

Das Oberflächenwasser des Sondergebietes „Reithalle“ entwässert in die privaten Regenrückhaltebecken (② + ③) auf den eigenen Flächen.

Das Oberflächenwasser der Straße „Heidkrügerfeld“ gelangt z. Zt. über eine Rohrleitung direkt in die Alster. Eine Einleitungserlaubnis des Amtes für Land- und Wasserwirtschaft Itzehoe liegt vor. Geplant ist für diesen Abschnitt eine Nachrüstung mit Sandfang und Ölsperre.

### 5.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Deponie des Kreises nach Damsdorf.

#### 5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz und seitens der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG (SCHLESWAG).

#### 5.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das Netz und seitens der Hamburger Gaswerke.

#### 5.6 Telekommunikation

Das Baugebiet wird an die Kommunikationsnetze der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

#### 5.7 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung erfolgt über das gemeindliche Beleuchtungsnetz.

### 6. Natur- und Landschaftspflege

Die Landschaftspflegemaßnahmen ergeben sich aus dem festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde. Die bauliche und grünordnerische Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde im Landschaftsplan bereits berücksichtigt. Vertiefende Planungen sind im Grünordnungsplan dargestellt, der dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt ist.

Die festsetzungsfähigen Inhalte des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan übernommen und in der Planzeichnung sowie im Text enthalten.

Als Begrünungs- und Schutzpflanzungen wurden neu zu erstellende Knicks im Bebauungsplan festgesetzt, ebenso wie neu anzupflanzende Bäume. Im Bereich des Sondergebietes „Reithalle“ werden die privaten Grünflächen festgesetzt, um eine weitergehende Verdichtung und Versiegelung zu vermeiden.

### 7. Immissionen/Altlasten

#### 7.1 Immissionen

Die vom Ing.-Büro Masuch & Olbrisch, Oststeinbek, durchgeführte lärmtechnische Untersuchung (v. 24.06.1997, Projekt Nr. 7072) hat ergeben, daß der Plangeltungsbereich erheblichen Verkehrsbelastungen von der B 432 und der L 82 ausgesetzt ist; die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005/1 sind in den straßennahen Bereichen des B-Plangebietes überschritten, wenn man die abschirmende Wirkung von Gebäuden unberücksichtigt läßt.

Erschwerend für die Lösung des Lärmschutzes wirkt sich aus, daß aktive Maßnahmen wegen der unmittelbaren Anbindung der Grundstücke an die B 432 sowie wegen der Freihaltung von Sichtdreiecken von jeglicher Bebauung im Bereich der Einmündungen der Oldesloer Straße und der Straße „Heidkrügerfeld“ in die Segeberger Straße ausscheiden.

Ersatzweise werden deshalb Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche, Maßnahmen der Grundrißgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Schallgedämpfte Lüftungen sind erforderlich, wenn Fenster von dem Schlafen dienenden Räumen im Bereich der Gebäudefronten mit Lärmpegelbereich IV oder höher liegen und zu Gebäuden mit mehreren Wohnungseigentümern/-mietern gehören, so daß eine indirekte Lüftung zu Gebäudefronten mit Beurteilungspegeln von weniger als 55 dB(A) nicht möglich ist.

Für Lärmpegelbereich III und niedriger werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schon bei üblichen Außenwand-, Fenster- und Dachkonstruktionen erfüllt.

Einzelheiten zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen enthalten die Festsetzungen im Text (Teil B). Das Gutachten ist Anlage 2 dieser Begründung.

## 7.2 Altlasten

Eine im Rahmen eines Bauantragsverfahrens für das ehemalige Tankstellengrundstück Segeberger Straße 24 (Flur 3/Flurstück 36/10) durchgeführte Gefährdungsabschätzungsuntersuchung durch das Büro TEWICO vom 24.06.1996 hat ergeben, daß keine auffälligen Bodenbelastungen festgestellt wurden.

Für das im Verzeichnis der Altstandortverdachtsflächen aufgeführte Grundstück „Segeberger Straße 9 a“ gibt es keinen Anhalt für den Umgang mit bodenverunreinigenden Stoffen.

## 8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

Die entsprechend den Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen der Grundstücke sowie der Abtretung der Gemeinbedarfsflächen an die Gemeinde wird auf freiwilliger Grundlage angestrebt. Soweit erforderlich, sind die §§ 45 ff bzw. 85 ff BauGB anzuwenden.

## 9. Kosten

Für die Erschließung des Gewerbegebietes und die Herstellung des Regenrückhaltebeckens ergeben sich voraussichtlich nachfolgende Kosten:

Straßenbau	85.000,-- DM
Schmutzwasser	30.500,-- DM
Regenwasser	38.700,-- DM
Wasserversorgung	28.000,-- DM
Beleuchtung	12.000,-- DM
Bepflanzung	15.000,-- DM
Regenrückhaltebecken	<u>100.000,-- DM</u>
Zwischensumme	309.200,-- DM
zzgl. 15 % MwSt.	<u>46.380,-- DM</u>
Zwischensumme	355.580,-- DM
zzgl. 15 % Nebenkosten u. Rundung	<u>52.420,-- DM</u>
insgesamt:	408.000,-- DM
	=====

Gemäß § 129 Abs. 1 BauGB trägt die Gemeinde mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, sofern die Erschließung nicht nach § 124 BauGB einem Dritten übertragen wird.

Da während der öffentlichen Auslegung zu den Flächen östlich der B 432 und nördlich des geplanten Gewerbegebietes Stellungnahmen eingegangen sind, die noch eine weitere umfangreiche Abwägung erfordern, wurde die Begründung durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.01.1998 mit der Maßgabe, daß zur Vermeidung weiterer Planungsverzögerungen für den übrigen Planbereich die Satzung zunächst nur für den Teilbereich "Westlich der B 432 und nördlich des Gestüts "Barkholz" erlassen wird, gebilligt.

Kayhude, den 17. März 1998



- Bürgermeister -