

Begründung

Zum

Bebauungsplan Nr. 10

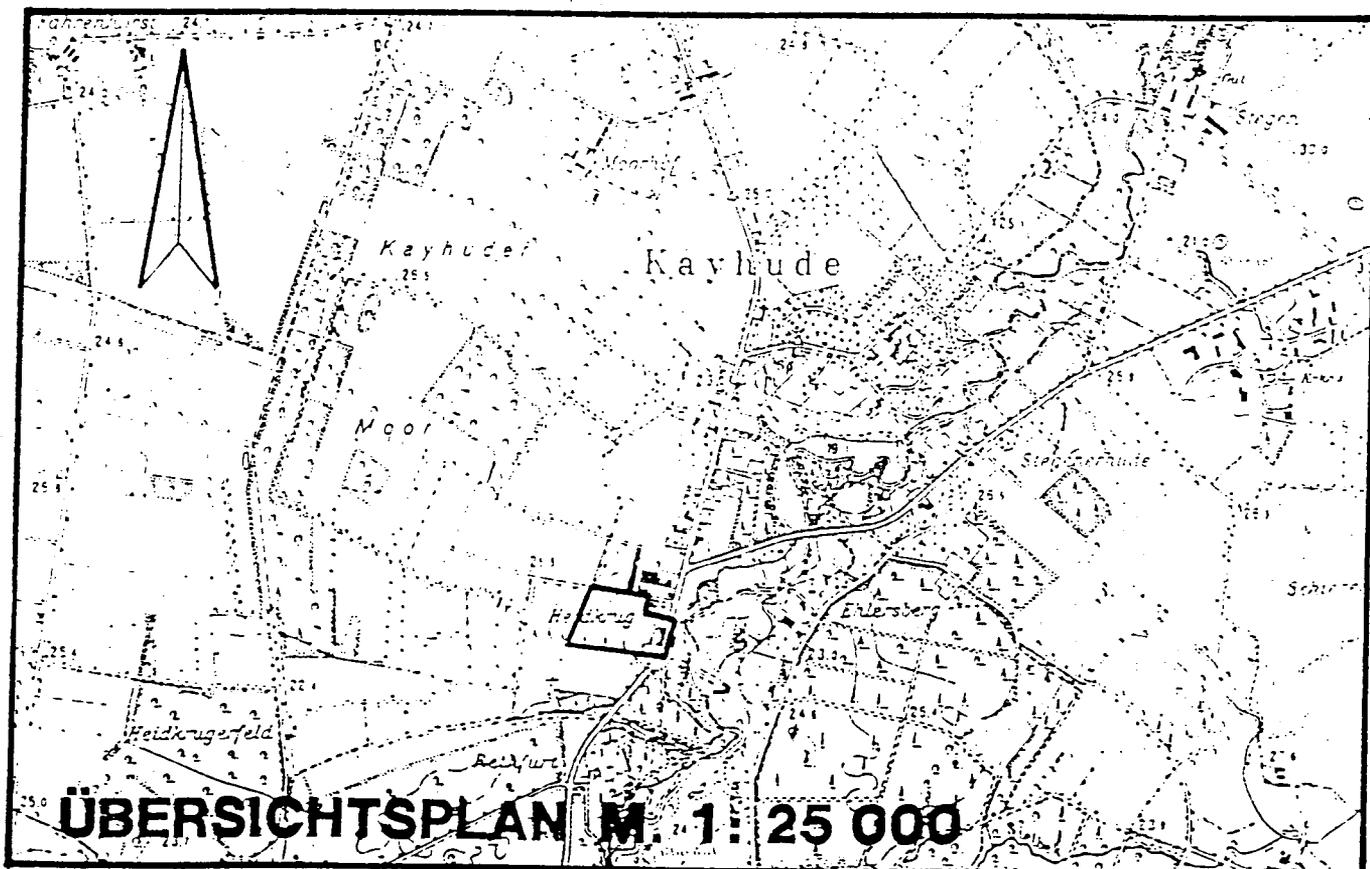
-Vorhabenbezogener Bebauungsplan-

der Gemeinde Kayhude

Kreis Segeberg

für das Gebiet :

„Westlich der B 432, südlich Heidkrügerfeld“



Inhaltsübersicht

- 1. Allgemeines**
- 2. Lage und Umfang des Baugebietes**
- 3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 4. Inhalt des Bebauungsplanes**
- 5. Immissionsschutz**
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Hinweise**

1. Allgemeines

a) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kayhude hat in ihrer Sitzung am 29.09.1999 den Aufstellungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr. 10 gefaßt.

Parallel hierzu wurde die 7. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Diese ist mittlerweile rechtskräftig. Der vorliegende Plan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt § 8 (2) BauGB.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58)

b) Bestandteile des Planes

- Teil -A- Planzeichnung im Maßstab 1 :1000 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10.
- Teil -B- Text
- Begründung
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Durchführungsvertrag

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteiles Heidkrügerfeld westlich der B 432. Es wird im Westen von Landwirtschaftsflächen bzw. den vorhandenen Gräben, im Süden von Wald, im Osten durch die B. 432 und im Norden durch einen Reitbetrieb begrenzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,2 ha.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:25.000.

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan dient der Sicherung eines neuen langfristigen Standortes für einen bundesweit tätigen Betrieb der Camping- und Freizeitindustrie. Dieser handelt bundesweit mit allen Artikeln der Camping- und Freizeitindustrie, vorrangig jedoch mit Campingmobilen (Wohnwagen und Wohnmobile). Der Betrieb ist derzeit noch im Gewerbegebiet des benachbarten ländlichen Zentralortes Nahe ansässig. Hier verfügt er jedoch nicht über die notwendigen räumlichen Möglichkeiten für eine zeitgemäße Entwicklung und Warenpräsentation. Innerhalb des ländlichen Zentralortes Nahe / Itzstedt bestehen auch keine Alternativen für einen neuen Standort. Durch die Umsiedlung nach Kayhude können jedoch der Betrieb und die von ihm ausgehenden wirtschaftlichen Impulse in der Region gehalten werden. Hierbei ist die Lage an der B 432 von besonderer Bedeutung. Seitens der Gemeinden Nahe und Itzstedt bestehen gegen diese Standortverlagerung keine Bedenken. Die freiwerdenden Flächen im Ortszentrum von Nahe sollen städtebaulich aufgewertet und einer zentrumsgerechten Nutzung zugeführt werden.

Die Ansiedlung dieses Betriebes im Ortsteil Heidkrügerfeld der Gemeinde Kayhude entspricht der städtebaulichen Gesamtkonzeption, welche die Gemeinde für diesen Ortsteil verfolgt. Danach ist basierend auf den Entwicklungsempfehlungen des Landschaftsplanes eine begrenzte bauliche Arrondierung des Ortsteiles westlich der B 432 jeweils am südlichen und am nördlichen Ortsrand vorgesehen.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von innergemeindlichen Arbeitsplätzen unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft.
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Sicherstellung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege; dies durch die planungsrechtliche Umsetzung des erstellten Grünordnungsplanes
- Berücksichtigung der Belange des ländlichen Zentralortes Nahe / Itzstedt.
- Schaffung eines städtebaulich anspruchsvollen Ortsrandes.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bereich umfaßt eine Fläche von ca. 4,2 ha und liegt westlich der B 432. Die angrenzende bauliche Nutzung ist gekennzeichnet durch vorhandene Wohnbebauung und eine Reitsportanlage. Geplant ist die Ansiedlung eines Einzelhandelbetriebes mit Artikeln der Camping- und Freizeitindustrie.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem geplanten Vorhaben wird das Baugebiet gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandelsbetrieb - mit der Zweckbestimmung Camping und Freizeit festgesetzt. Die Sondergebietsfläche ist hinsichtlich der Nutzung dreigeteilt. Hierbei handelt es sich um die mit Hochbauten zu bebauende Betriebsfläche, den Bereich zur Errichtung von betriebsbedingten Wohnungen und die Ausstellungsfläche. Letztere bleibt frei von Hochbauten jeglicher Art und dient lediglich als Ausstellungsfläche für Wohnmobile, Campingwagen und Anhänger.

Die beabsichtigten Baumaßnahmen im Bereich der Betriebsflächen sollen durch Abriß der bestehenden Brandruine ermöglicht werden. Als Neubauten ist die Errichtung von drei Betriebshallen und sechs Pavillions vorgesehen. Der Mindestabstand zwischen der nördlichen Grenze der Nachbargrundstücke und den zu errichtenden Hallen beträgt 10,00 m. Die Hallen haben eine maximale Größe von 51 x 26 m und werden in eingeschossiger bzw. zweigeschossiger Bauweise hergestellt. Zwischen den Hallen sollen Zäsuren von mindestens 4,00 m Breite

entstehen, die sich als Freiflächen oder als etwas zurückgezogenen Bauteile ausbilden sollen. Innerhalb der zu errichtenden Hallen ist der Verkauf von Camping und Freizeitmobilen, sowie der Verkauf der dazugehörigen Randsortimente (Camping und Outdoorausrüstung, sowie Nauticartikel) zulässig. Darüberhinaus sind Büro- Sanitär- Pausen- Lager- und Konferenzräume sowie die Errichtung von Werkstattbereichen zulässig.

Im Bereich der sechs zulässigen eingeschossigen Pavillions mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 100 qm ist der Verkauf von Randsortimenten zulässig. Sie sind als reine Verkaufsstätten herzurichten.

Die Verkaufsfläche (exclusive der Freilandausstellungsfläche) wird mit maximal 6.600 qm festgesetzt.

Die Verkaufsfläche ist gegliedert in ein Kernsortiment und ein Randsortiment. Innerhalb der Verkaufsfläche von 6.600 qm sind für den Verkauf von Waren des Randsortiments maximal 1300 qm zulässig.

Zum Kernsortiment gehören Campingwagen, Wohnmobile, Anhänger und mit diesen Produkten unmittelbar verknüpftes Zubehör, wie Vordächer und Einrichtungsgegenstände für die Fahrzeuge

Alle übrigen Sortimentsbestandteile gehören zum Randsortiment.

Das Randsortiment mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1300 qm dient der inhaltlichen Ergänzung des Kernsortimentes und umfaßt weitere Warengruppen, wie Campingartikel, Outdoorartikel und Nauticartikel wie z.B Surfbretter, Kanus und Kleinstboote.

Im Bereich außerhalb der überbaubaren Fläche sind Angestellten und Besucherstellplätze sowie die Anlage von Ausstellungsflächen geplant.

Im Norden des Plangeltungsbereiches wird der Bau von maximal vierbetriebzugehörigen Einzelhäusern vorbereitet.

Gestalterische Festsetzungen

In Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung und den Auswirkungen auf den Umgebungsbereich wird eine Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen für erforderlich gehalten. Es wird festgesetzt, daß die Firsthöhe für die Hallen 10,00 m

nicht überschreiten darf. Die maximale Firsthöhe für die Pavillions wird mit 5,50 m, die der Einzelhäuser mit 9,00 m festgesetzt.

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung soll über die Bundesstraße 432 erfolgen. Eine Anbindung ist nur innerhalb des entsprechend festgesetzten Bereiches zulässig.

Stellplätze werden in einem ausreichendem Maß auf dem Grundstück selber vorgehalten. Das beauftragte Ingenieurbüro Katja Reese kommt zu dem Ergebnis, daß bei einer Zufahrtsbreite von 10,00 m und dem in die Planzeichnung übernommenen Sichtfeld, unter Berücksichtigung des zu erwartenden Kundenverkehrs keine besonderen Maßnahmen der Verkehrsführung (Fahrbahnerweiterung und entsprechende Markierung) auf der B 432 notwendig.

Bei der Planung der Regenrückhaltefläche und der inneren Erschließung des Geländes ist zu berücksichtigen, dass von der 2. Zufahrt am Heidkrügerfeld eine befahrbare Anbindung für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge, mindestens bis zum geplanten Feuerlöschteich- bzw. brunnen, zu schaffen ist.

Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Planung wird ein erstmaliger Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche ist im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Kayhude als Eignungsfläche für die Siedlungserweiterung dargestellt. Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, dessen Ergebnisse in Form von Festsetzungen in die vorliegende Planung eingearbeitet wurden. Neben den festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind zur Kompensation des Eingriffes Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches notwendig. Hierbei handelt es sich um eine ca. 1,3 ha große Fläche (Flurstück 12/1; Flur 4) ca. 700 m westlich des Geltungsbereiches. Diese zur Zeit als Rasenschule genutzte Fläche, soll der natürlichen Sukzession überlassen werden und durch einen landschaftstypischen Zaun abgegrenzt werden. Diese Fläche befindet sich zur Zeit bereits im Eigentum des Investors. Eine Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch einen Durchführungsvertrag zwischen Investor und Gemeinde sichergestellt.

Es wird festgestellt, daß aufgrund der Größe des Plangebietes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist.

5. Immissionsschutz

Lärmschutz

Aufgrund der geplanten Nutzung, der Stellung der geplanten baulichen Anlagen (Lärmabschirmung durch die geplanten Hallen) sowie der das Plangebiet umgrenzenden baulichen Nutzungen, werden auch unter der Hinzunahme der bereits bestehenden Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der B432, keine Lärmschutzmaßnahmen für erforderlich gehalten.

6. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das zentrale Netz des Wasserversorgungsbetriebes des Amtes Itzstedt in Nahe.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung des Gebietes wird durch Anschluss an die vorhandene Abwasserkanalisation der Gemeinde (Anschluss an die Vakuumleitung in der Segeberger Chaussee) sichergestellt.

Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung des Freizeitmarktes erfolgt im Bereich der geplanten Hallen über Betonrohrleitungen. Die Entwässerung der sonstigen Wege erfolgt überwiegend durch ein Muldenrigolensystem. Das gering verschmutzte Regenwasser wird vor Einleitung in den Graben der vorgesehenen Regenrückhaltefläche zugeführt.

Die Regenrückhaltefläche wird nicht als technisches Becken sondern als Retentionsfläche, d. h. als flache Rasenmulde mit wechselnden Böschungsneigungen ausgebildet, die temporär mit Wasser überstaut ist. Dorthin gelangt das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen. Es wird angestrebt die Zuleitungen in offenen Rinnen bzw. Mulden zu führen. Ggf. sind Rohrleitungen

erforderlich. Von der Regenrückhaltefläche gelangt das Wasser verzögert in den Vorfluter (Kuhhavenbach).

In der Halle bzw. auf der Hoffläche ist ein gesonderter Waschplatz vorgesehen. Der Waschplatz ist gefaßt und klar abgegrenzt. Das anfallende Abwasser wird über zwei Schächte, in denen sich ein Schlammfang bzw. ein Koaleszensabscheider befindet an das Abwassernetz angeschlossen.

Die Stellflächen werden mit wasserdurchlässigen Belegen ausgestattet bzw. sollen in die angrenzenden Vegetationsbereiche flächig entwässert werden und dort versickern. Für starke Niederschläge wird, falls notwendig, eine Abführung des Regenwassers über offene, unbefestigte Mulden zur Regenrückhaltefläche erfolgen. Die Ausstellungsflächen (Stellplätze für Wohnmobile e.t.c.) werden teilversiegelt (Schotterrassen) bzw. unversiegelt angelegt.

Die Regenrückhaltefläche ist im nordwestlichen Plangebiet festgesetzt. Eine leichte Ausmuldung am tiefsten Geländepunkt wird zeitweise das anfallende, gering belastete Niederschlagswasser aufnehmen und verzögert an das Verbandsgewässer abgeben. Die Form der Ausmuldung paßt sich der Topographie an, die Böschungen sollen mit wechselnden Neigungen von 1:3 bis 1:10 oberhalb und unterhalb der Wasserlinie ausgebildet werden. Ein dauerhaft wasserführendes Becken, daß ggf. als Löschwasserteich genutzt werden könnte, ist nicht vorgesehen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG (Schleswag).

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg. Die Restabfall- und Bioabfallgefäße müssen am Abfuhrtag an der Bundesstraße zur Abfuhr bereit gestellt werden.

Gasversorgung

Die Gasversorgung ist vorhanden. Ein Anschluß des Baugebietes ist möglich.

Feuerlöscheinrichtung

Feuerlöscheinrichtungen sind zur Zeit nicht in einem ausreichendem Maße vorhanden. Bei Realisierung des Bauvorhabens, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Anwendung des vom Innenminister mit Erlaß vom 24.08.1999 herausgegebene Amtsblatt über die Sicherstellung der

Löschwasserversorgung eine ausreichende Löschwasserversorgung mit einer Mindestkapazität von 96 m³ / h für eine Dauer von mindestens drei Stunden sichergestellt.

Diese Menge soll mit 48 m³ /h aus dem Wassernetz zur Verfügung gestellt werden . Die Restmenge wird sichergestellt , indem ein entsprechender Behälter, voraussichtlich unterirdisch, auf dem Gelände eingebaut wird. Der Standort ist am Ende der Halle 3 vorgesehen und zur gegebenen Zeit noch mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Hinsichtlich der Erschließungskosten , die durch diesen B- Plan entstehen, wird auf den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen.

7. Hinweise

- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wiederverwendet werden.

Vorstehende Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 31.10.2007 gebilligt .

Gemeinde Kayhude
Der Bürgermeister



(Bürgermeister)



Kreis Segeberg
Der Landrat



(Stadtplaner)