

Stadt Kaltenkirchen

Bebauungsplan Nr. 33

für das Gebiet "Auf dem Berge"

zwischen

A 7, Bundesstraße 433 und Erholungspark

Begründung

1. Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Auf der Grundlage der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kaltenkirchen wird der Bebauungsplan Nr. 33 aufgestellt. Voraussetzung war der Gebietsänderungsvertrag zwischen der Gemeinde Nützen und der Stadt Kaltenkirchen, welcher mit Wirkung vom 1. Jan. 1985 rechtskräftig geworden ist. Auf der Grundlage dieses Gebietsänderungsvertrages wurden ca. 27,5 ha aus der Gemeinde Nützen ausgegliedert und in die Stadt Kaltenkirchen eingegliedert, welche dadurch in die Lage versetzt wird, in günstiger Lage, zum Anschluß an die Autobahn, Flächen für großflächige Handelseinrichtungen, Hotel- und Freizeitanlagen zur Verfügung zu stellen.

Die besondere Zweckbestimmung (großflächige Handelseinrichtungen) wird im Teil B Text eingeschränkt auf Möbelmarkt, Heimtextilien und Haushaltswaren.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Nordwesten durch die Bundesautobahn A 7, im Nordosten durch die Bundesstraße 433 u.AKN sowie im Südosten und Südwesten durch den Erholungspark. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 189.560 qm; davon

143.980	qm Sondergebiet (großflächige Handelseinrichtungen, Hotel, Freizeitanlagen)
5.260	qm Fläche für Bahnanlagen
7.950	qm Fläche für überörtlichen Verkehr (B 433)
9.660	qm Verkehrsfläche
13.190	qm Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
9.520	qm Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Regenwasserrückhaltebecken)

3. Nutzung

Anlaß und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 ist das Bestreben der Stadt Kaltenkirchen, ein Alternativangebot für das Möbelhaus IKEA zu unterbreiten, damit der Betrieb in vergrößerter Betriebsform und günstiger gelegen zum überörtlichen Straßenverkehrsnetz in Kaltenkirchen gehalten werden kann. Zu diesem Zweck wird

die Fläche südwestlich der AKN-Trasse als Sondergebiet ausgewiesen, mit der besonderen Zweckbestimmung großflächiger Handelseinrichtungen, Hotel und Freizeitanlagen. Jede dieser Nutzungen soll kombiniert, aber auch einzeln zukünftig möglich sein, ebenso andere großflächige Handelseinrichtungen für den Fall, daß die Firma IKEA von diesem Standortangebot keinen Gebrauch machen sollte. Für diesen Fall gilt die Nutzungsbeschränkung der Textziffer 8. Die Nutzung Freizeitanlagen wird in Verbindung mit dem vorhandenen Erholungspark gesehen

Hier soll die Möglichkeit für eine Verflechtung geschaffen werden, z.B. durch ein übergreifendes Wanderwegenetz für den Fall, daß die jeweiligen Betreiber dies wünschen. Großflächige Handelseinrichtungen sind in Teilgebiet 1 und 2 zulässig. Dem Teilgebiet 2 zusätzlich überlagert ist die Nutzung "Hotel- und Freizeitanlagen".

Aus diesem Grunde wird das Sondergebiet gemäß § 1 Abs. 9 BauNVo in 2 Teilbereiche gegliedert. Der Teilbereich 1 mit der ausschließlichen Nutzung großflächiger Handelseinrichtungen wird unmittelbar der neuen Erschließungsstraße zugeordnet.

Die Einschränkung der Nutzung erfolgt aus der landesplanerischen Zielsetzung, außerhalb des Stadtzentrums Kaltenkirchen keine konkurrierenden Nutzungen, wie z.B. Lebensmittel oder andere Branchen anzusiedeln.

Flächen für Stellplätze und Garagen werden, nach Maßgabe der Landesbauordnung, in großem Umfang notwendig. Festsetzungen dafür werden jedoch ausdrücklich nicht getroffen, um keinerlei Einengungen für die Zukunft zu bewirken. Stellflächen zu ebener Erde sind auf der gesamten Grundstücksfläche möglich, jedoch soll eine Auflockerung und Bepflanzung nach Maßgabe des Teil B-Text erfolgen. Die Unterbringung der Stellplätze in mehreren Ebenen, z. B. in Form einer Parkpalette, soll ebenfalls, allerdings dann innerhalb der überbaubaren Flächen, möglich sein.

Durch die großflächige Gebäudenutzung und Befestigung der Oberflächen für umfangreiche Stellplatzanlagen wird die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens notwendig, das allseitig eingegrünt werden soll. Die Begrünung der Restfläche zwischen B 433, neuer Erschließungsstraße, AKN und A 7 mit der Bepflanzung der Ränder des Regenwasserrückhaltebeckens, soll den Eingangsbereich zur Stadt Kaltenkirchen attraktiver machen und besser in die Landschaft einbinden.

Der von Bebauung freizuhaltende Streifen zwischen Autobahn und Baugebiet soll ebenfalls gemäß Pflanzgebot grünordnerisch gestaltet werden, ebenso eine von Bebauung freie Fläche zwischen Autobahn, AKN und neuer Erschließungsstraße und überbaubarer Fläche.

4. Verkehr

Die Eisenbahnlinie Altona-Kaltenkirchen-Neumünster (AKN) durchschneidet in ihrem Streckenabschnitt Kaltenkirchen-Neumünster den räumlichen Geltungsbereich.

Wegen der Bedeutung dieser Linie für den schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr im Hamburger Randraum und die hier angestrebte Nutzung ist beabsichtigt, Untersuchungen für die Einrichtungen eines Bahnhofs oder Haltepunktes im Einvernehmen mit dem Hamburger Verkehrsverbund und der AKN einzuleiten.

Der räumliche Geltungsbereich grenzt im Nordwesten an die Bundesautobahn A 7 Hamburg-Flensburg/Kiel. Zur A 7 ist das Baugebiet mit einer durchgehenden Einfriedigung zu versehen. Zusätzliche Zufahrten und Zugänge dürfen zur Autobahn hin nicht angelegt werden. Ein 40 m breiter Streifen, parallel zur Autobahn, gemessen von Fahrbahnkante ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Im weitergehenden Streifen bis 100 m Breite, gemessen von Fahrbahnkante A 7, bedarf die Bebauung der Zustimmung des Straßenbaulastträgers.

Im Nordosten führt die Bundesstraße 433 außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze am räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorbei. Hier ist ein 20 m breiter Streifen, gemessen von Fahrbahnkante, von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die geplante Zufahrt in das Sondergebiet an der B 433 bedarf einer Ausnahmeregelung. Dieser Zufahrtsbereich wird ausdrücklich festgesetzt. Zusätzliche Zufahrten und Zugänge dürfen zur Bundesstraße hin nicht angelegt werden.

Im übrigen bedarf nach § 9 Abs. 2 FStrG. die Genehmigung baulicher Anlagen längs der Bundesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Die innere Erschließung des Sondergebietes wurde nach frühzeitiger Abstimmung mit den Fachbehörden entwickelt. Sie liegt gegenüber der Autobahnauffahrt. Für die Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Bundesstraße 433 ist ein detaillierter Entwurf, bestehend aus Lageplan im Maßstab 1 : 500, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen und Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben aufzustellen und dem Straßenbauamt Itzehoe - in dreifacher Ausfertigung - rechtzeitig vor Baubeginn zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Der Entwurf ist vorher mit dem Straßenbauamt bezüglich Bemessung und Knotenpunktstyp abzustimmen.

In der Einmündung der Erschließungsstraße in die B 433 werden, gemäß RAL - K, Sichtdreiecke für die Annäherungssicht mit Schenkellängen von 260 m auf der Bundesstraße, gemessen von der Achse der Erschließungsstraße, und mit einer Schenkellänge von 20 m auf der anzuschließenden Straße, gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße herzustellen und von jeglicher Bebauung und sichtbehinderndem Bewuchs und sonstigen Anlagen dauernd freizuhalten (siehe Teil B, Text, Nr. 1) sein.

Sichtflächen für die Anfahrtsichtweite - LKW - sind mit 10/400mKathetenlänge erforderlich.

Für die Weiterführung der Erschließungsstraße in das Baugebiet muß eine Unterführung unter der AKN gebaut werden. Dafür ist ein gesondertes Planfeststellungsverfahren erforderlich. Wegen des geringen Abstandes zwischen B 433 und AKN wird die Erschließungsstraße s-förmig ausgebildet, um eine möglichst geringe Steigung bzw. Längsneigung zu erzielen. Die ersten 25 m der Erschließungsstraße, gemessen vom Fahrbahnrand der B 433, dürfen ein Längsgefälle von max. 2,5 % erreichen.

Stellplätze und Garagen sollen nach Maßgabe der Landesbauordnung auf den Grundstücken selber untergebracht werden. Die Größe des Baugebietes und das Maß der baulichen Nutzung sind so großzügig angelegt, daß der erhebliche Flächenbedarf für notwendige Stellplätze leicht unterzubringen ist. Auf eine Festsetzung wird bewußt verzichtet. Durch die städtebaulichen Mindestfestsetzungen soll erreicht werden,

daß der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen auch für die Zukunft flexibel bleibt. Auf die Aussagen Punkt 3 - Nutzung - wird hingewiesen.

Für Fußgänger aus Kaltenkirchen besteht eine Anbindungsmöglichkeit über den Festplatz an die südöstliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans, sofern dies von den zukünftigen Betrieben gewünscht wird. Der B-Plan 23 trifft entsprechende Festsetzungen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Getrennte Schmutz- und Regenwasserleitungen müssen in allen neu zu erstellenden Straßen und Wegen gebaut werden. Der Anschluß an die vorhandenen Abwasserleitungen erfolgt über eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, im Bereich der AKN jedoch nur als Leitungsrecht. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Stadt Kaltenkirchen mit Abgabe an den Hauptsammler West.

Wegen der umfangreichen zu erwartenden Gebäudeflächen und Befestigung der Oberflächen für Stellplätze muß mit erheblichen Mengen an Oberflächenwasser gerechnet werden. Daher wird im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein neues Regenwasserrückhaltebecken geplant, für das ebenfalls ein förmliches Verfahren nach dem geltenden Wasserrecht abzuwickeln ist. Wegen des nahegelegenen Wasserwerks des Zweckverbandes Wasserversorgung Kaltenkirchen-Henstedt-Ulzburg wird ein abgedichtetes Regenwasserrückhaltebecken gebaut, mit Abgabe an den Vorfluter "Olau". Für die Regenwasservorflut wird eine Fläche mit Leitungsrecht eingetragen. Der Regenwasserkanal kreuzt die B 433 und führt über Kamper Weg Richtung Olau.

5.2 Wasserversorgung

Die Stadt ist an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Kaltenkirchen-Henstedt-Ulzburg mit Anschlußzwang für alle Grundstücke innerhalb des B-Plan-Gebietes angeschlossen.

Die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgung kann aus der zentralen Anlage des Zweckverbandes nach Anschluß des Baugebietes an das Netz erfolgen. Eine Ring-Wasserversorgungsleitung durch Anschluß an die Versorgungsleitung im Erholungspark wird angestrebt.

5.3 Stromversorgung

Die Schleswag versorgt das B-Plan-Gebiet mit Strom. Notwendig werdende Trafostationen werden standortmäßig von der Schleswag festgelegt. Die Flächen für deren Errichtung sind der Schleswag kostenlos zur Verfügung zu stellen.

5.4 Gasversorgung

Die Stadt Kaltenkirchen ist Konzessionsgebiet der Hamburger Gaswerke. Alle Gebäude und Betriebe sollen in diesem B-Plan-Gebiet mit Erdgasanschluß versehen und versorgt werden.

Dazu ist die Errichtung einer Gasdruckregelanlage erforderlich mit einem geeigneten Standort von ca. 15 m². Dieser soll im Rahmen der Errichtung von Nebenanlagen gemäß Textziffer 6 erstellt werden.

5.5 Abfallbeseitigung

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

5.6 Fernmeldeversorgung

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Neubaugebietes wird die Verlegung von neuen Fernmeldeanlagen erforderlich.

Falls einzelne Bauwerke die geplante Bebauung um mehr als 6 m überragen, muß mit Beeinträchtigung der Ton- u. Fernseh-/Rundfunkversorgung durch Abschattung und/oder Reflektion gerechnet werden.

6. Grün- und Freiflächen

Regenwasserrückhaltebecken und nördliche Restfläche am Autobahnanschluß sollen als öffentliche Grünflächen gestaltet und mit bodenständigen Gehözen bepflanzt werden. Weitere grünordnerische Maßnahmen sind im Teil 3 - Nutzung - bereits erläutert. Die Bepflanzung notwendiger ebenerdiger Stellplätze soll nach Teil B-Text geregelt werden. Die dazugehörige schematische Zeichnung ist mit Gegenstand der Festsetzung des Textes.

Diese Festsetzung besagt, daß an jedem 5. Stellplatz ein Baum zu pflanzen ist. Bei Realisierung des Bauvorhabens Möbelhaus wird mit einem Stellplatzbedarf von 1.800 Stellplätzen gerechnet, d.h. bei ebenerdiger Unterbringung sind 360 Bäume zwingend zu pflanzen.

Dadurch daß ein Teil bisher als Wald vorgesehene Fläche für ein Baugebiet in Anspruch genommen wird, wird als Ersatzmaßnahme darauf hingewiesen, daß außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches eine Fläche von ca. 56.000 m² aufgeforstet wird. Außerdem wird aufgrund der Beteiligungsverfahren die Fläche mit Pflanzgebot erheblich erweitert und zwar parallel zur Autobahn und in einer Teilfläche zwischen Teilfläche Autobahn, AKN, neuer Erschließungsstraße und überbaubarer Fläche, wie im Teil 3 Nutzung erläutert.

Die neue Erschließungsstraße erhält eine Baumallee, ähnlich wie die bereits ausgebaute Norderstraße.

Einzelheiten der Bepflanzung für den Bereich um das Regenwasserrückhaltebecken sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach dem Landschaftspflegegesetz und dem Wassergesetz abzustimmen. Aus diesen Einzelheiten würde beispielsweise hervorgehen, ob das Regenrückhaltebecken eine Flachwasserzone erhält, die mit Binsen usw. bepflanzt wird. Darüberhinaus soll eine fußläufige Verbindung zwischen Regenwasserrückhaltebecken und Erholungspark hergestellt werden. Diese Verbindung kann jedoch nicht Gegenstand einer Festsetzung werden.

Nach § 3, Abs. 1 Nr. 2 der Landesverordnung zum Schutz der Wälder Moore und Heiden vom 18. April 1978 (GVOBl. Schl.-H., S. 124) dürfen Gebäude und nach der Brandlast oder Brandempfindlichkeit vergleichbare bauliche Anlagen in einem Abstand bis zu 30 m von diesen Flächen nicht errichtet werden. Diese Flächen werden daher als von Bebauung freizuhaltend festgesetzt.

Der Randbereich zwischen Sondergebiet und Erholungspark soll grünordnerisch derart gestaltet werden, daß die Belange der Landesverordnung zum Schutz der Wälder, Moore und Heiden hinsichtlich des breiten Schutzstreifens gewahrt werden. Die Grundnutzung dieses 30 m breiten Streifens bleibt Sondergebiet.

Bei der zwischen der B433 und der AKN-Eisenbahnstrecke öffentlich ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche sind aus Gründen der Verkehrssicherung bestimmte Pflanzabstände für Bäume und Sträucher einzuhalten. An dem nach dem Wasserrecht vorgesehenen Verfahren zur Festlegung von Einzelheiten der Begrünung ist deshalb die AKN zu beteiligen. Dies gilt auch für die Festlegung von Einzelheiten der baulichen Ausbildung des Rückhaltebeckens im Bereich des Bahnkörpers und des Kreuzungsbauwerkes für den Vorfluter, sowie die Planung des Kreuzungsbauwerkes der Erschließungsstraße mit dem Bahnkörper. Die eisenbahntechnische Aufsichtsbehörde, vertreten durch den Landesbevollmächtigten für Bahnaufsicht, ist ebenfalls an dem Abstimmungsverfahren zu beteiligen.

7. Denkmalschutz

Auf dem Flurstück 24/7 befindet sich ein vorgeschichtlicher Grabhügel. Dieses archäologische Kulturdenkmal ist mit Wirkung vom 12.5.1978 in das Denkmalsbuch eingetragen worden.

Nachrichtlich wird daher folgendes in den Bebauungsplan aufgenommen:
Bestandsverzeichnis:

Vorgeschichtlicher Grabhügel; erhalten als flachgewölbte Kuppe mit auslaufenden Rändern. Auf dem Hügel T. P.

Durchmesser: 11 - 14 m; Höhe 1,5 m

Bewuchs : Wildgras

Gemarkung Kampen Flur 6 Flurstück 34/7

Grundbuch von Nützen Blatt 0131 (bis 31.12.1984)

Schutzaufgaben:

Veränderung der Geländeform sowie die Hege im Denkmalsbereich unterliegen den Bestimmungen des § 9 Denkmalschutzgesetz.

Das Abpflügen und Abgraben der Grabhügelkuppe- und Kanten, Erdentnahmen sowie das Abladen von Steinen und Unrat im Denkmalsbereich sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz untersagt.

Wissenschaftliche Untersuchungen unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

8. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Das Straßen- und Versorgungsnetz muß neu erstellt werden. Es entstehen Kosten durch die innere Erschließung des Baugebietes, Anlage der Grünflächen und des Regenwasserrückhaltebeckens sowie Bau der notwendigen Versorgungsleitungen. Die Finanzierung wird durch die Stadt Kaltenkirchen als Erschließungsträger im Rahmen ordentlicher Haushaltsmittel wahrgenommen.

Erschließungskosten

Pos. 1	Erwerb und Freilegung der Erschließungsanlagen	1.294.800,-- DM
Pos. 2	Bau von Straßen, Wegen und Parkplätzen einschl. der Kunstbauwerke und Straßenbäume	2.538.780,-- DM
Pos. 3	Regenwasserrückhaltebecken und -vorflut	612.260,-- DM
Pos. 4	Straßenbeleuchtung	26.105,-- DM
Pos. 5	Schmutzwassersiel	553.615,-- DM
Pos. 6	Wasserleitung	139.895,-- DM
Pos. 7	Neuanlage Grünfläche	274.000,-- DM
		5.439.455,-- DM
	+ 14 % MwSt.	761.523,70 DM
		6.200.978,70 DM
	<u>Unvorhergesehenes 5 %</u>	310.048,93 DM
		6.511.027,63 DM
	6 % Ing. Hon. (ohne Pos. 1 + 7)	277.990,44 DM
	Vermessungskosten pauschal	15.000,-- DM
	<u>Ablösebetrag für Linksab- biegerspur B 433</u>	75.000,-- DM
	insgesamt	6.879.018,07 DM
		./.. 866.887,50 DM
	Gemeindeanteil 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach § 129 (1) BBauG: (Pos. 1 bis 4 und 7)	ca. 600.000,-- DM

Anlage

Eigentümerverzeichnis

Stadt Kaltenkirchen, den



[Handwritten signature]
~~Der Bürgermeister~~
Erster Stadtrat

[Handwritten signature]