

Übersichtsplan 1 : 50.000

**SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN**  
**ÜBER DEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 33,**  
**"Auf dem Berge",**  
**4. Änderung**

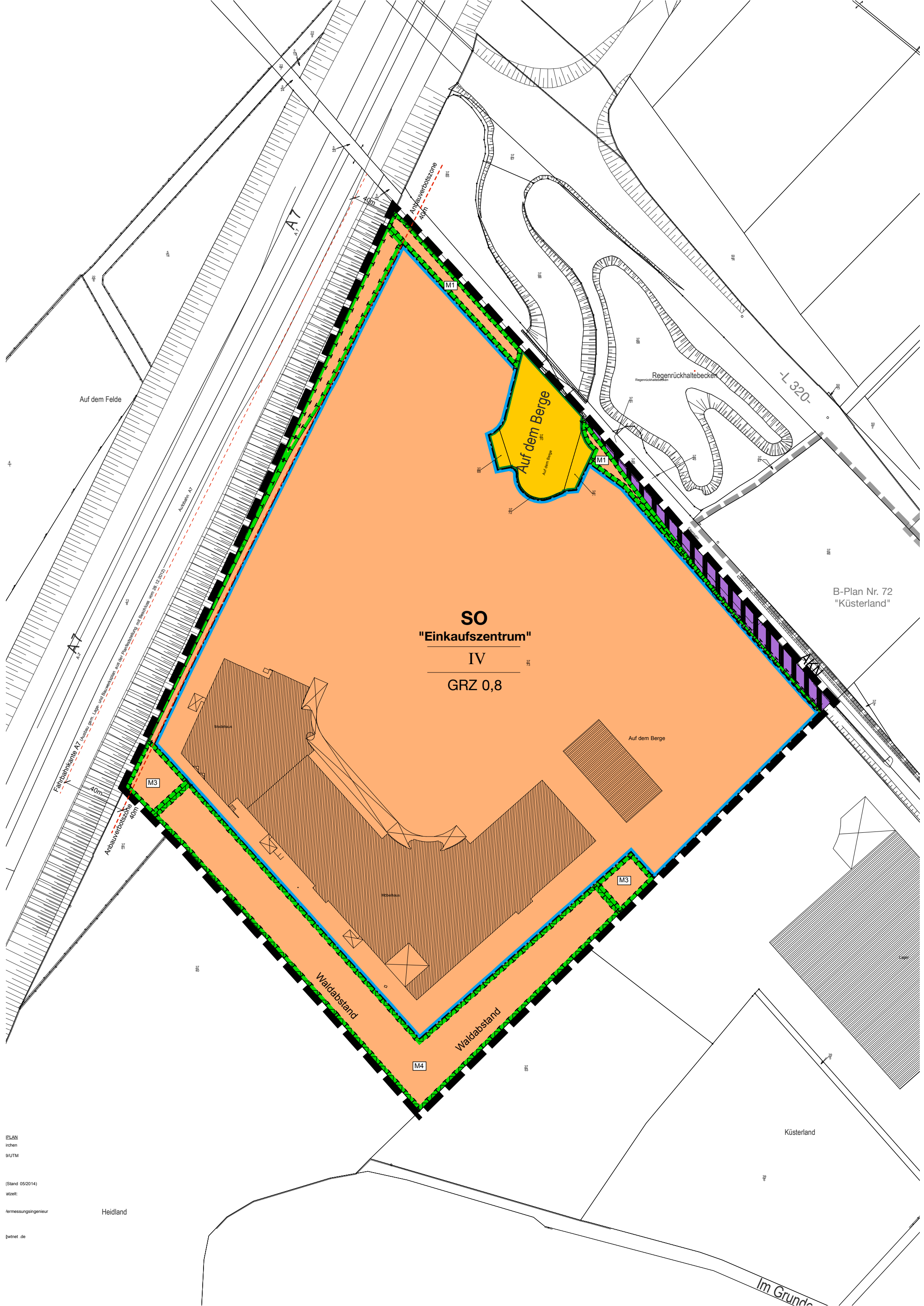


Für den Bereich:  
 östlich der BAB 7 und südlich der AKN-Trasse

Endgültige Planfassung  
 27.07.2015 (Bau- und Umweltausschuss)  
 28.07.2015 (Stadtvertretung)

**ARCHITEKTUR**  
**+ STADTPLANUNG**  
 Baum - Schwormstede GbR  
 22087 Hamburg, Graumannsweg 69  
 Tel. 040 / 44 14 19  
 Fax. 040 / 44 31 05





SO  
 "Einkaufszentrum"  
 IV  
 GRZ 0,8

B-Plan Nr. 72  
 "Küsterland"

PLAN  
 irchen  
 9/UTM  
 (Stand 05/2014)  
 atzelt:  
 Vermessungsingenieur  
 jwtrnet.de

Heidland

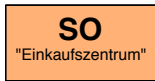
Küsterland

Im Grund

# ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

## ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

**Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**



Sondergebiet "Einkaufszentrum" § 11 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

GRZ Grundflächenzahl § 16 BauNVO

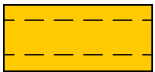
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

**Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**



Baugrenzen § 23 BauNVO

**Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**



Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20, § 9 (1a) BauGB**



z.B. M1

Bezeichnung der Maßnahme (siehe textl. Festsetzung Nr. 6)

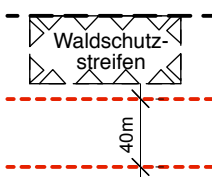
## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

**Umgrenzung der Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**



Waldabstand gem. § 24 LWaldG

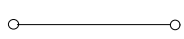
Anbauverbotszone § 9 Bundesfernstraßengesetz

**Verkehrsflächen § 9 Abs. 6 BauGB**



Bahnanlage gem. Plangenehmigung aufgrund § 18 (2) Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) vom 09.12.2005

# DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B.  $\frac{10}{55}$

Flurstücksbezeichnung



Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Alle Maße sind in Meter angegeben

## TEXT TEIL B

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1 Sonstiges Sondergebiet - SO - (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zweckbestimmung: Das sonstige Sondergebiet „Einkaufszentrum“ dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit den Sortimentsschwerpunkten Möbel sowie Bekleidung / Schuhe / Sportartikel / Spielwaren.

Art der baulichen Nutzung: Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ist ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 55.400 m<sup>2</sup> und folgenden Nutzungen zulässig:

##### a) Möbelhaus

Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 45.400 m<sup>2</sup> .

Das Hauptsortiment Möbel aller Art sowie Teppiche, Teppichböden und harte Fußböden ist auf maximal 38.590 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu beschränken. Die Verkaufsfläche für das Randsortiment ist auf maximal 6.810 m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche zu beschränken. Randsortimente sind solche Waren, die zu dem Hauptsortiment Möbel hinzutreten und dieses ergänzend durch solche Waren anreichern, die eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Hauptsortiments haben, wie z.B. Elektrogroßgeräte, Bettwaren, Matratzen, Gardinen, Haushaltswäsche, Lampen, Bilder, Haushaltswaren. Die Verkaufsfläche des Randsortiments ist räumlich dem Hauptsortiment Möbel zuzuordnen.

Zu Lasten der Verkaufsfläche für das Hauptsortiment Möbel und im räumlichen Zusammenhang mit dieser ist ein Fachsortiment für Babys und Kleinkinder (1. bis 3. Lebensjahr) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.250 m<sup>2</sup> für Kindermöbel, Kinderwagen, Kinder-Autositze und sonstige Waren für Babys und Kleinkinder zulässig.

Im Sondergebiet ist eine Zelthalle mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup> zulässig. Hier dürfen nur Waren aus dem Haupt- und Randsortiment Möbel verkauft werden. Die Verkaufsfläche der Zelthalle wird voll auf die für Möbel maximal zulässige Verkaufsfläche von 45.400 m<sup>2</sup> angerechnet.

b) **Modehaus: Bekleidung, Schuhe, Sport, Spielwaren**

Die maximal zulässige Verkaufsfläche für Bekleidung, Textilien, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel und Spielwaren beträgt 10.000 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfläche für Sportbekleidung darf dabei maximal 1.080 m<sup>2</sup> betragen. Die Verkaufsfläche für Spielwaren darf dabei maximal 800 m<sup>2</sup> betragen

Innerhalb der Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung / Textilien / Schuhe / Lederwaren / Sportartikel / Spielwaren sind als Randsortiment Parfümerie-Artikel sowie Uhren / Schmuck zulässig, wobei pro Randsortiment (1) Parfümerie- Artikel und (2) Uhren / Schmuck jeweils maximal 7 % der vorhandenen Verkaufsfläche des Hauptsortiments für Bekleidung / Textilien / Schuhe / Lederwaren / Sportartikel / Spielwaren, maximal jedoch jeweils 550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sind.

Zu Lasten der Verkaufsfläche für das Hauptsortiment Mode und im räumlichen Zusammenhang mit dieser ist ein Fachsortiment Spielwaren mit einer Verkaufsfläche vom maximal 800 m<sup>2</sup> zulässig.

c) **Gastronomie**

Im Einkaufszentrum sind gastronomische Einrichtungen und ihre Nebenräume zulässig und dürfen insgesamt 4.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche nicht überschreiten. Auf den Gastronomieflächen ist jeglicher Einzelhandel, insbesondere mit Randsortimenten und Aktionsware, sowie Warenpräsentationen ausgeschlossen.

d) **Ergänzende Nutzungen**

Im Einkaufszentrum sind Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Büroflächen, Vergnügungs- und Sportstätten, Lager sowie ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber zulässig.

e) **Verkaufsfläche**

Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der der Verkauf stattfindet und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf.

---

**2.0 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

- 2.1 Die festgelegte maximale Grundflächenzahl von 0,8 darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.

---

**3.0 Höhen baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

- 3.1 Die Oberkante der Gebäude darf im höchsten Punkt 53,0 m üNN nicht überschreiten. Eine Überschreitung der festgelegten Gebäudehöhen um 4,0 m ist durch Bauteile zulässig, die ausschließlich der Unterbringung technischer Anlagen dienen.
- 3.2 Im Sondergebiet ist ein mast- oder turmartiges Gerüst bis zu einer Höhe von 90 m üNN zur Anbringung von Werbeanlagen (Werbepylon) zulässig.

---

**4.0 Stellplätze und Nebenanlagen (§12 / § 14 BauNVO)**

- 4.1 Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



## 5.0 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

---

5.1 Schutzwürdige Räume nach DIN 4109 (u.a. Aufenthaltsräume und Büronutzungen, Wohn- und Schlafräume) sind durch passive Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Dazu sind im Baugenehmigungsverfahren die Lärmeinwirkungen von der Autobahn A 7 und der Landesstraße L 320 auf der Grundlage der Richtlinien für Schallschutz an Straßen 1990 (RLS-90, Ausgabe 1990) und von der AKN-Trasse (Schienenweg) auf der Grundlage der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen (Schall03, Ausgabe 1990) zu ermitteln.

Die Lärmeinwirkungen von Gewerbelärm sind durch Berücksichtigung des Tag-Immissionsrichtwertes von 65 dB(A) für Gewerbegebiete der TA Lärm (Ausgabe vom 26. August 1998) einzubeziehen. Aus allen Lärmeinwirkungen ist anschließend der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu bestimmen. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 erfüllt sind.

5.2 Für zum Schlafen dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

**Hinweis:** Die benannten DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

## II. GRÜNORDNUNG

### 6.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

---

- 6.1 M1 Extensiv gepflegtes Wiesenareal mit zwei Totholzhaufen.  
Neu aufzusetzender und zu bepflanzender Knick an dem der AKN-Trasse abgewandten Rand. Der Stammabstand der Knickgehölze muss mindestens 7,00 m von der Parzellengrenze der AKN betragen.
- M 3 Extensiv gepflegte Wiesenareale mit strukturreichen Gehölzanpflanzungen.
- M 4 Südöstlich und südwestlich des Hauptgebäudes Ausweisung von Flächen zur Entwicklung naturnaher Vegetationsbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) mit lockerem Gehölzbestand im gebäudenahen Bereich und Mulden zur Versickerung des Dachflächenwassers.

### 7.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

---

7.1 Für jeweils 5 Stellplätze ist ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität H., 3 x verpflanzt, Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und zwar vorzugsweise auf der Stellplatzanlage und an deren Erschließungsstraßen. Ist es aufgrund der Detailplanung nicht möglich, die festgelegte Anzahl an Bäumen innerhalb der Stellplatzanlage unterzubringen, sind sie auf folgenden Flächen zu pflanzen:

- im Bereich der Wiesenareale und Sukzessionsflächen
- im Bereich des nördlich des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebeckens
- als 3. Baumreihe westlich der öffentlichen Zufahrt

Besteht nach den vorgenannten Maßnahmen weiterhin ein Defizit der Stückzahl, so ist zum Ausgleich die 1,5-fache Anzahl der fehlenden Bäume in einer höheren Qualität zu pflanzen (Pflanzqualität H., 4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm).

### **III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 84 LBO**

#### **8.0. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)**

---

##### **8.1 Werbeanlagen**

Werbeanlagen an Außenwänden sind auf die Nordost- und Nordwestfassaden zu beschränken. Im SO-Gebiet ist ein Werbeturm zulässig.

##### **8.2 Materialien**

Für die Fassaden des Möbel- und Einrichtungshauses ist mindestens 25 % Sichtbeton oder rotes Sichtmauerwerk zu verwenden.

##### **8.3 Dach**

Die Dächer sind mit einer maximalen Neigung von 15° auszuführen, mit Ausnahme für die Dachneigung untergeordneter Bauteile.

##### **8.4 Fassadengliederung**

Außenwände müssen eine Gliederung durch die folgenden gestalterischen Maßnahmen erhalten: Wandöffnungen, Materialwechsel, Mauerwerksprofilierung oder vor die Fassade gestellte, konstruktive oder gestalterische Elemente.

##### **8.5 Einfriedungen**

Der Bahnkörper der AKN ist beidseitig gegen unerlaubtes Überschreiten mit einer geeigneten, wehrhaften Einfriedung zu sichern.