

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 35 "OHLAND"

PLANZEICHNUNG (TEIL A):

PLANGRUNDLAGE
Daten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation sowie vermessungstechnische Ergänzungsmessungen/Berechnungen aus September/Oktober 2013 durch ObVI Dipl.-Ing. Wilfried Patzelt

LAGE- UND HÖHENPLAN
Gemarkung: Kaltenkirchen
Flur: 13
Lage: ETRS89/UTM

WILFRIED PATZELT
Diplom-Ingenieur
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Quickborn Straße 137
22844 Norderstedt



Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, Seite 56), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Maßstab 1 : 1000

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:	Rechtsgrundlage:
FESTSETZUNGEN:		
SO	Sondergebiet "SO - Einkaufszentrum Ohland-Park"	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. GRZ 0,5	Grundflächenzahl, als Höchstmaß	§ 16 und § 19 BauNVO
z.B. GH 11	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über dem Bezugspunkt	§ 16 und § 18 BauNVO
Größe der Baugrundstücke		§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
F mind z.B. 81.000 m²	Mindestgröße des Baugrundstücks	
Baugrenze		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze		§ 23 BauNVO
Verkehrsfächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche		
Straßenbegrenzungslinie		
Fächen für Versorgungsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Versorgungsfläche		
Elektrizität		
Gas		
Fächen für Aufschüttungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
Fläche für Aufschüttungen		
Fächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB
Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, siehe Festsetzung (Teil B) Nr. 8		
Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, siehe Festsetzung (Teil B) Nr. 8		
Umgrenzung der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern		

Planzeichen:	Erläuterung:	Rechtsgrundlage:
FESTSETZUNGEN:		
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
—	Mit Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit zu belastende Flächen	
—	Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg zu belastende Flächen	
—	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
—	Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes	
—	Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (Sichtdreieck), siehe Festsetzung (Teil B) Nr. 4	
Sonstige Planzeichen		
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
—	Knick zu erhalten	§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 BNatSchG und § 21 NatSchG
—	Waldabstand	§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 24 Abs. 2 LWaldG
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
—	Vorhandene Gebäude	
—	Vorhandene Flurstücksgrenze	
—	Flurstücksbezeichnung	
—	Bezugspunkt	
—	Gebäude künftig fortfallend	
—	Baum künftig fortfallend	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN**
Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 gelten ausschließlich die folgenden textlichen Festsetzungen.
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Sondergebiet "SO-Einkaufszentrum Ohland-Park" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
- Das Sondergebiet "SO-Einkaufszentrum Ohland-Park" dient zur Unterbringung eines Einkaufszentrums.**
- Die Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums beträgt maximal 18.000 m².**
- Die maximale Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente und zentrenrelevante Sortimente gemäß Ziffer 2.8 beträgt maximal 13.000 m². Innerhalb dieser Verkaufsfläche von 13.000 m² sind ausschließlich die nachstehend genannten Betriebsformen bzw. Sortimente/Sortimentsgruppen zulässig. Sie dürfen folgende Verkaufsflächen nicht überschreiten:**
 - ein SB-Warenhaus (Verkaufsfläche ohne Vorkassenzonen): 4.500 m²,
 - ein Lebensmittelmarkt: 1.200 m²,
 - ein Tankstellenshop: 250 m²,
 - Einzelhandelsbetriebe für:
 - Elektroartikel: 2.000 m²,
 - Drogerie- und Kosmetikartikel: 800 m²,
 - Tiernahrung: 800 m²,
 - Bekleidung: 2.000 m²,
 - Sport- und Freizeitartikel, Spiel- und Bastelartikel: 2.000 m²,
 - Lederwaren/Schuhe: 800 m²,
- Die Vorkassenzone (Mall) des SB-Warenhauses wird vollständig auf die zulässige Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente angerechnet; sie darf eine Fläche von 1.000 m² nicht überschreiten. Im Bereich der Vorkassenzone sind Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.**
- Für Einzelhandelsbetriebe im Einkaufszentrum mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortiment im Warenangebot führen, ist die zulässige Verkaufsfläche für die Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs begrenzt.**
- Die Größe der Einzelhandelsbetriebe im Einkaufszentrum darf eine Verkaufsfläche von 500 m² nicht überschreiten. Davon ausgenommen ist der Tankstellenshop. Darüber hinaus sind auch kleinere Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Vorkassenzone (Mall) zulässig.**
- Im Rahmen des Einkaufszentrums sind auch Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen und Autowaschanlagen zulässig.**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- Verkaufsflächen sind Flächen für die verkaufsmäßige Warenpräsentation und Kundenaufflächen, einschließlich aller Bedienungsstationen, jedoch ohne Nebenflächen (z.B. Lagerräume, Vorbereitungs- und Zubereitungsräume, Bürofächen). Zur Verkaufsfläche gehören auch die Kassenzonen, die Vorkassenzonen, der Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenfläche, einschließlich der Flächen für Konzeptionäre sowie die Flächen des Verkaufstraums, die der Kunde einsehen, aber aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf sowie die Bereiche zum Abstellen der Einkaufswagen.**
- Randsortimente sind solche Waren, die zu einem bestimmten Kernsortiment hinzutreten und dieses ergänzend durch solche Waren anreichern, die eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben.**
- Die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente ergeben sich abschließend aus der nachstehenden Tabelle. Alle anderen Sortimente sind nicht nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant, insoweit ist die nachstehende Tabelle nicht abschließend.**
GfK PRISMA Empfehlung zur Definition der zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente *

Nahversorgungsrelevante Warengruppen	Nicht-zentrenrelevante Warengruppen
Nahrungsmittel und Genussmittel	Baumärkte und -werkzeugbedarf
Drogerie- und Kosmetikartikel	Land- und forstwirtschaftliche
Tiernahrung	Bedarfsartikel (inklusive Arbeits-
Zentrenrelevante Warengruppen	kleidung/Lederwaren/Schuhe
Haushaltswaren/Glas/Porzellan/Keramik	Brennstoffe und Mineralerzeugnisse
Bücher/Zeitschriften	Kinderwagen, Kindersitze, Sauglings-
Papier/Schreibwaren/Schulbedarf	bedarf, Kinderzimmermöbel
Büroartikel	(ohne Textilien, Spielwaren)
Kunst/Antiquitäten	Gartenbedarf/sportartikel
Bekleidung/Lederwaren/Schuhe	Bodenbeläge/Lapeten
Unterhaltungselektronik/Elektroartikel	abgepaßte Teppiche und Laufen
Foto/Optik/Video	Farben und Lacke
Heimtextilien	Möbel
Elektroartikel ("Braune Ware" und "Weiße Ware")	Boote
Musikinstrumente/Träger	Campingsartikel
Uhren/Schmuck	
Spiel- und Bastelartikel	
Sport- und Freizeitartikel (ohne Geschenkartikel)	
Campingsartikel	
Tiere/Zoo/Tierpflege	

HINWEISE

Verbotssorten für Gehölzrodungen
Entsprechend der allgemeinen Verbotssliste ist die Rodung von Gehölzen vom 15. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht zulässig.

Pflanzenauswahlhilfe für heimische, standortgerechte Gehölze
Bäume:
 Acer platanoides Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Acer campestre * Feldahorn
 Betula pendula * Sandeiche
 Carpinus betulus Hainbuche
 Fagus sylvatica Trauben-Kirsche
 Prunus padus * Trauben-Kirsche
 Populus tremula * Espe
 Quercus robur Stiel-Eiche
 Sorbus aucuparia * Vogelbeere
 Tilia cordata Winter-Linde
Obstbäume als Hochstämme in Arten
Sträucher / Hecken (Baumarten und zusätzlich)
 Cornus mas Kornelkirsche
 Cornus sanguinea Roter Hartweigel
 Haselnuß Haselnuß
 (und kleinblühige Bäume in Arten) Weißdorn
 Prunella spinosa Pfaffentüchchen
 Euonymus europaeus Feuchtbäumchen
 Fraxinus alba Stachpalme
 Ilex aquifolium Liguster
 Ligustrum vulgare Heckenkirsche
 Lonicera xylosteum Schlehe
 Prunus spinosa Schlehe
 Rhamnus cathartica Kreuzdorn
 Rosa canina Brombeere
 Rubus spec. Brombeere
 Salix caprea Salweide
 Salix in Arten Weiden
 Sambucus nigra Holunder
 Viburnum opulus Schneeball
Schling- und Kletterpflanzen:
 Clematis vitalba Waldrebe
 Hedera helix Efeu
 Lonicera periclymenum Wald-Geißblatt
 Lonicera caprifolium Jälangerjelleber
 * kleinblühend

VERFAHRENSVERMERKE:

- Die Stadtvertretung hat am 21.05.2013 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 beschlossen.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 122 am 29.06.2013 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 22 am 29.06.2013 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 03.06.2013.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 13.08.2013 bis zum 13.09.2013 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.08.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 29.10.2013 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.12.2013 bis zum 06.01.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.
- Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 277 am 27.11.2013 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 48 am 27.11.2013 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 02.12.2013 bekanntgemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 15.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Kaltenkirchen, den 22.02.2014
(Hanno Krause, Bürgermeister)
- Der katastermäßige Bestand am 26.6.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Norderstedt, den 29.2.2014
Dipl.-Ing. Wilfried Patzelt
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 25.02.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.02.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Kaltenkirchen, den 28.02.2014
(Hanno Krause, Bürgermeister)
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird ausfertigt und ist bekannt zu machen.
Kaltenkirchen, den 28.02.2014
(Hanno Krause, Bürgermeister)
- Der Beschluss der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt und die Internetseite, auf der der Plan zentral und auf Dauer verfügbar ist, sind durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 533 am 03.03.2014 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 40 am 03.03.2014 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 03.03.2014 bekanntgemacht worden.
- In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwicklung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist am 03.03.2014 in Kraft getreten.
Kaltenkirchen, den 03.03.2014
(Hanno Krause, Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen vom 25.02.2014 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 für den Bereich nördlich des Kisdorfer Weges, westlich der Straße Gräff und südlich der Kleingartenanlage „Schöne Aussicht“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtspl. M 1:25 000

SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN

ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 35 "OHLAND"



für den Bereich nördlich des Kisdorfer Weges, westlich der Straße Gräff und südlich der Kleingartenanlage „Schöne Aussicht“

Endgültige Planfassung

28.02.2014
Planungsbüro: Evers & Küssner
Stadtplaner