

Inhalt

1. Aufgabe und Anlaß der Planung
2. Räumlicher Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung
3. Planungsrechtliche Situation
4. Begründung der geänderten Festsetzungen
 - 4.1 Teilbereich 1
 - 4.2 Teilbereich 2
 - 4.3 Teilbereich 3
 - 4.4 Teilbereich 4
 - 4.5 Teilbereich 5
 - 4.6 Teilbereich 6
 - 4.7 Teilbereich 7
 - 4.8 Teilbereich 8
5. Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen
6. Hinweise

ARCHITEKTEN CONTOR FERDINAND + EHLERS
Planergruppe Julius Ehlers · Stadtplaner SRL + Architekten BDA
Burg 7a · 25524 Itzehoe · fon 04821 / 682-80 · fax 04821 / 682-81

Bearbeitung: · Silvia Schürmann

1. Aufgabe und Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 52a wurde am 20.03.2001 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.

Um die Planung auch aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus zügig umsetzen zu können, haben schon im Vorfeld des Satzungsbeschlusses die Arbeiten für die Ausführungsplanung begonnen sowie erste Gespräche mit interessierten Bauherren stattgefunden.

Im Rahmen dieser weitergehenden Planungsarbeiten wurden für einige kleinere Teilbereiche Optimierungsvorschläge bezüglich der Grundstückseinteilung und der Bebaubarkeit der Grundstücke geäußert.

Bei diesen Optimierungsvorschlägen handelt es sich weitgehend um geringfügige Veränderungen des Verlaufs privater Wohnwege um günstigere Grundstückszuschnitte zu erhalten sowie daraus resultierenden Veränderungen der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Veränderungen der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen jedoch lediglich eine günstigere Bebauung einzelner Baugrundstücke, das Maß der baulichen Nutzung wird **nicht** verändert.

Im Rahmen einer 1. Vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB sollen diese Optimierungsvorschläge nun in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Es handelt sich bei der 1. Vereinfachten Änderung um acht kleinere Teilbereiche innerhalb des rechtskräftigen Geltungsbereichs, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind.

3. Planungsrechtliche Situation

Durch die geplanten Änderungen in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es handelt sich deshalb um eine Vereinfachte Änderung, die nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird.

Den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Gemäß § 13 Nr.1 BauGB wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB abgesehen.

4. Begründung der geänderten Festsetzungen

4.1 Teilbereich 1

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplätze“ war im ursprünglichen städtebaulichen Entwurf als gestalteter Platzbereich im Straßenraum vorgesehen. Um den Nachweis der erforderlichen öffentlichen Stellplätze erbringen zu können, wurde im weiteren Planverfahren diese Fläche zur Unterbringung von 8 öffentlichen Stellplätzen herangezogen.

Die ursprünglich vorgesehene Tiefe des Platzbereichs von 10 m ist jedoch zur Unterbringung von Stellplätzen nicht erforderlich. Sie wird deshalb im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung auf 7 m reduziert (5 m Stellplatztiefe plus 2 m Eingrünung zu den angrenzenden Grundstücksflächen).

Die übrigen 3 m werden dem nördlich angrenzenden Bauland zugeschlagen. Hierdurch würden jedoch die 3 ursprünglich vorgesehenen Baugrundstücke nördlich der Stellplatzanlage, die ohnehin durch die lange und schmale Form einen nicht unbedingt optimalen Zuschnitt aufweisen, noch tiefer werden und letztendlich sehr schwierig zu vermarkten sein.

Der **Fuß- und Radweg**, der an dieser Stelle den „kleinen Erschließungsring“ mit dem Brookweg verbindet, wird deshalb im südlichen Bereich zur Erschließung dieser Flächen herangezogen und in einen privaten Wohnweg umgewandelt.

Dies ermögliche eine andere **Grundstücksaufteilung** mit günstigeren Zuschnitten, wobei die beiden nördlichen Bauflächen über den Wohnweg erschlossen werden. Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird entsprechend der veränderten Grundstücksaufteilung angepasst.

Der geplante private Wohnweg im Anschluss an den öffentlichen Fuß- und Radweg verkürzt sich geringfügig infolge der geänderten anliegenden Grundstückszuschnitte.

Eine weitere Änderung in diesem Teilbereich 1 ist der **Wegfall des Geh- und Leitungsrechts**, das als Ergebnis der Entwässerungsdetailplanung auf einer weiter westlich liegenden Fläche benötigt wird.

4.2 Teilbereich 2

In Teilbereich 2 der 1. Vereinfachten Änderung wird ein **Geh- und Leitungsrecht** festgesetzt, das als Ergebnis der Detailplanung zur Entwässerungsplanung an dieser Stelle erforderlich wird. Es dient dem Schutz einer bestehenden Abwasserleitung, die im Rahmen der Planungsrealisierung begradigt und an diese Stelle verlegt wird.

Darüber hinaus wird die **überbaubare Grundstücksfläche** in diesem Teilbereich analog zu den östlich und westlich angrenzenden Baufeldern erweitert, um eine höhere Flexibilität bei der Bebauung der einzelnen Grundstücke zu ermöglichen. Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich jedoch nicht.

4.3 Teilbereich 3

In Teilbereich 3 wird die **private Erschließungsfläche** geringfügig verändert. Hierdurch ist eine günstigere **Grundstücksaufteilung** und somit eine optimalere Bebauung der einzelnen Baugrundstücke möglich. Die **überbaubare Grundstücksfläche** wurde den veränderten Grundstückszuschnitten angeglichen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde nicht verändert.

4.4 Teilbereich 4

Die in Teilbereich 4 festgesetzten 2 **öffentlichen Stellplätze** werden um 5 m nach Nordosten verschoben, um die Erschließung des westlichen Doppelhausgrundstücks zu ermöglichen.

4.5 Teilbereich 5

In Teilbereich 5 wurde die Erschließung, die ursprünglich in Form von zwei Wendeanlagen vorgesehen war, in Form eines **Erschließungsringes** optimiert. Dies ermöglicht günstigere **Grundstückszuschnitte** und somit eine flexiblere Bebauung der einzelnen Baugrundstücke.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** wurden auch hier der geänderten Erschließung und der vorgesehenen Grundstückseinteilung angepasst.

Im südwestlichen Bereich des Teilbereichs 5 sind die überbaubaren Grundstücksflächen in der rechtskräftigen Planfassung sehr eng an den städtebaulichen Entwurf angelehnt. Dies bedeutet jedoch gleichzeitig eine relativ große Einschränkung bei der Bebauung auf den einzelnen Grundstücken, die städtebaulich nicht unbedingt erforderlich ist.

Besonders die Bebauung, die an den öffentlichen Grünzug grenzt wird durch private und öffentliche Begrünungsmaßnahmen eine hohe Eingrünung erfahren und ist so für die öffentliche Raumwirkung kaum relevant.

Im Rahmen dieser 1. vereinfachten Änderung werden deshalb die **überbaubaren Grundstücksflächen** an

dieser Stelle geringfügig erweitert, um eine höhere Flexibilität bei der Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Das Maß der Ausnutzung der einzelnen Grundstücke verändert sich jedoch nicht.

4.6 Teilbereich 6

In diesem Teilbereich werden die **öffentlichen Besucherstellplätze**, an den Eingang des privaten Wohnwegs verlegt, um den Besucherverkehr nicht unnötig weit in den Wohnweg hineinzuführen und unnötige Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu vermeiden.

Die **Gemeinschaftsstellplatzanlage** für die Reihenhaushausgruppe wird entsprechend weiter südlich festgesetzt.

4.7 Teilbereich 7

Im Rahmen der Detailplanung zur Wasserversorgung des Plangebietes wurde an zwei Stellen im Baugebiet die Verlegung von Wasserversorgungsleitungen über private Wohnbauflächen erforderlich.

In Teilbereich 7 wird ein Geh- und Leitungsrecht über die Gemeinschaftsstellplatzanlage der Reihenhaushausgruppe festgesetzt, um eine erforderliche Wasserversorgungsleitung zu sichern.

4.8 Teilbereich 8

Im Teilbereich 8 handelt es sich um eine Wasserversorgungsleitung, die vom Brookweg in südliche Richtung entlang der Grundstücksgrenze auf den privaten Wohnweg führt. Für diese wird in der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans ein Geh- und Leitungsrecht eingetragen.

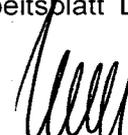
5. Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der geänderten Festsetzungen in der 1. Vereinfachten Änderung kommt es nicht zu zusätzlichen Eingriffen in Boden, Natur oder Landschaft. Die Eingriffsausgleichsbilanzierung aus der rechtsgültigen Bebauungsplanfassung bleibt unverändert.

6. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird durch die öffentliche Trinkwasserversorgung mit 96 m³ pro Stunde gemäß Erlaß des Innenministers vom 24. 8.1999 –IV 334-166.701.400 und Arbeitsblatt DVGW –W 405 sichergestellt.

Kaltenkirchen, 23.08.2001


Stadt Kaltenkirchen
Der Bürgermeister

