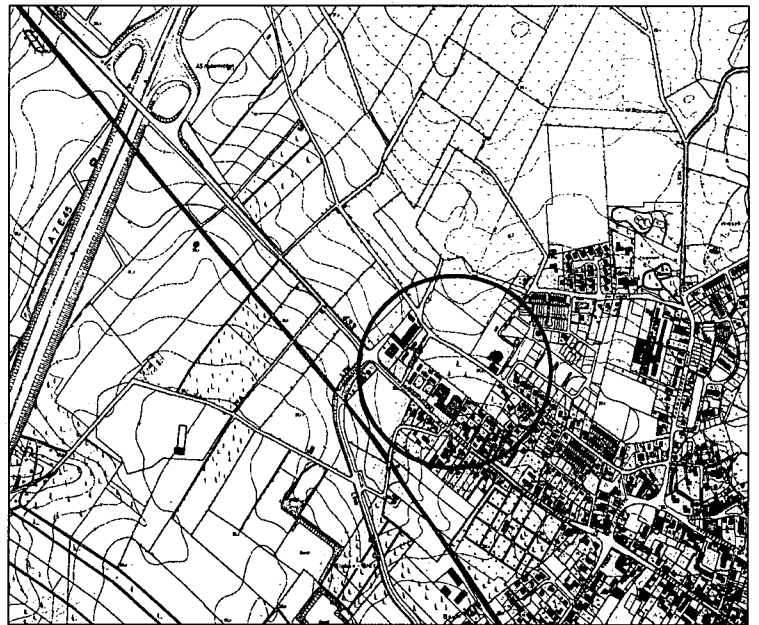


# STADT KALTENKIRCHEN

Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 59,  
„Groß Teinsiek“  
2. Änderung und Ergänzung



24.9.2002

AC

AC PLANERGRUPPE GMBH  
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA  
BURG 7 A · 25524 ITZEHOE  
FON 04821 / 682-80 · FAX 04821 / 682-81  
POST@AC-PLANERGRUPPE.DE

Projektbearbeiter:

Dipl.-Ing. Martin Stepany  
Dipl.-Ing. Brigitte Bömecke

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den westlichen Bereich des Bebauungsplanes 59 „Groß Teinsiek“ und schließt die Straßenräume des Kamper Stieges und des Kamper Weges ein sowie die dazwischen liegenden Flurstücke 35/6, 35/7, 34/5 und 34/7 ein.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 2 ha, davon

ca. 1,7 ha Mischgebiet  
ca. 0,3 ha Straßenverkehrsflächen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und städtebauliche Zielsetzungen

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Kaltenkirchen stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche dar.

Durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Straßenbauamt Itzehoe besteht die Verpflichtung, die Norderstraße an den Kamper Weg anzubinden, sobald weitere Grundstücke an die L 320 (ehemalige B 433) angeschlossen werden.

Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 59 soll der Ausbau des Kamper Weges bis zur L 320 bauleitplanerisch vorbereitet werden.

Mit Durchführung dieser Maßnahme wird der Kamper Stieg als Fahrverbindung zur Landesstraße überflüssig, er soll zukünftig die Funktion eines Rad- und Fußweges erhalten.

Die Ausweisung als Mischgebiet bleibt unverändert, so daß der Bebauungsplan aus der Darstellung Gemischte Baufläche des Flächennutzungsplanes entwickelt wurde.

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 berücksichtigten Rahmenbedingungen insbesondere hinsichtlich des Lärmschutzes bleiben unberührt.

Der für den BP 59 erstellte Grünordnungsplan wird fortgeschrieben.

### **3. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften**

Für die geplanten Bauflächen wird Mischgebiet ausgewiesen.

Vergnügungsstätten nach § 6 Abs.2 Nr.8 und Abs. 3 BauNVO sind hier unzulässig.

Allgemein und ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Damit soll eine Beeinträchtigung vorhandener und geplanter Wohnnutzungen ausgeschlossen werden und die sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Zusammenhang des Gebietes bewahrt werden. Das betrifft auch den in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen städtebaulichen Zusammenhang.

Die Oberkante Erdgeschossfußboden darf nicht höher als 70 cm über Gelände angeordnet werden. Damit soll erreicht werden, dass die Neubebauung sich in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Die Gebäudehöhen werden auf maximal 8,00m begrenzt, um eine zu starke gegenseitige Verschattung zu verhindern und in der Lage am Beginn der bebauten Ortslage eine Einfügung in das Stadtbild zu gewährleisten.

Die örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung von Dächern, Einfriedigungen, befestigten Grundstücksflächen für Stellplätze und Zufahrten auf Wohnbaugrundstücken entsprechen den Regelungen des Bebauungsplans Nr. 59. Damit soll eine einheitliche Dachausbildung, Gestaltung der Einfriedigungen aus Laubgehölzhecken und eine weitgehende Versickerung des Oberflächenwassers zumindest auf den Wohnbaugrundstücken gewährleistet werden.

Im Mischgebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt, um auch Gebäude über 50 m Länge zu ermöglichen.

### **4. Erschließung / Verkehr**

Der Kamper Weg hat innerhalb des Kaltenkirchener Straßennetzes Bedeutung als Verbindung der nördlichen Wohngebiete zur L 320 und zum nördlichen Autobahnanschluss. Daher entsteht auch ein gewisser Anteil an Durchfahrtsverkehr.

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die vorhandenen Straßen, wobei im Kamper Stieg eine Verkehrsregelung „nur für Anlieger“ des Flurstückes 34/5 geplant ist. Von der L 320 soll er nur bis zu einem geplanten Klappoller befahrbar sein, um die bestehende Zufahrt der gewerblichen Eck-

## 5. Grünordnung und Eingriffsregelung

grundstücke zu erhalten.

Direkte Zufahrten von der L 320 auf die anliegenden Grundstücke sind durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten hier ausgeschlossen.

Der Kamper Stieg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Verkehrsberuhigter Bereich- festgesetzt. Der Ausbau ist als Mischfläche vorgesehen mit seitlichen, unbefestigten Randflächen.

Der Kamper Weg erhält einen 2,50 m breiten einseitigen Fuß- und Radweg im Norden. Die Fahrbahn bleibt 5,50m breit und grenzt im Süden mit einem überfahrbaren Tiefbord an einen Randstreifen entlang des bestehenden Knicks. Im westlichen, weiteren Verlauf quert der Fuß- und Radweg den Kamper Weg und verläuft dann einseitig weiter bis zum Anschluss an die L 320.

Aufbauend auf dem grünordnerischen Konzept des Bebauungsplans Nr. 59 wurde für die 2. Änderung eine Fortschreibung vorgenommen.

Daraus ergibt sich folgendes Ergebnis:

Zusätzliche, über die Ausweisungen des bestehenden B-Planes hinausgehende Bauflächen werden in der 2. Änderung nicht ausgewiesen. Eine Bilanzierung ist dahingehend nicht erforderlich. Die Erweiterung der Straßenverkehrsflächen stellen einen weitergehenden Eingriff in Natur und Landschaft dar. Es wird ein 160m langes Teilstück eines Knicks nördlich des zu verbreiternden Kamper Weges gerodet. Der Knick bildet hier den Rand eines nördlich angrenzenden Waldstückes. Für die Rodung wird ein Waldumwandlungsantrag gestellt werden.

Der Ausgleich für die Rodung des Waldrandes erfolgt als Neuwaldbildung auf einer Fläche von 1600m<sup>2</sup> außerhalb des Plangebietes.

Darüber hinaus wird ein Ausgleich für die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche erforderlich, sodass insgesamt eine ausgleichspflichtige Fläche von 2407m<sup>2</sup> berechnet wurde.

Dem gegenüberzustellen sind die auf dem Flurstück 25/9 der Flur 19 bereits erfolgten und überkompensierten Neuwaldflächen. Dieses Guthaben in Höhe von 3.500 m<sup>2</sup> steht als Kompensationsfläche für die hier geplanten Eingriffe zur Verfügung. Danach verbleibt abschließend ein Kompensationsüberschuß von 1.093 m<sup>2</sup> (detaillierte Berechnung vgl. GOP).

## 6. Immissionsschutz

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 59 ergeben sich keine Veränderungen im Bereich des Lärmschutzes.

## 7. Ver- und Entsorgung / Brandschutz

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung besteht.

Das anfallende Abwasser wird der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zugeführt.

Anfallendes Regenwasser soll –soweit der Untergrund dafür geeignet ist – versickert werden. Ansonsten erfolgt die Führung in das neue Regenrückhaltebecken nördlich des Plangebietes .

Das Telekommunikationsnetz besteht und kann im Zuge der Erschließungsarbeiten ergänzt werden.

Im Baugebiet wird mit 96m<sup>3</sup>/h eine ausreichende Löschwasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung durch die Stadt Kaltenkirchen sichergestellt (gem. Erlaß des Innenministers vom 24.08.1999 – IV 334 – 166.701.400).

## 8. Hinweise

Das Plangebiet befindet sich im geplanten Wasserschutzgebiet der Stadt Kaltenkirchen, sodass sich für die Zukunft Nutzungseinschränkungen ergeben könnten.

## 9. Maßnahmen zur Realisierung des Planes

Bodenordnende Maßnahmen

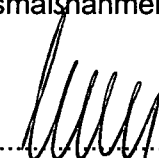
Die Flächen des Plangebietes, für die eine Nutzungsänderung vorgesehen ist, befinden sich im Besitz der Stadt Kaltenkirchen.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen trägt die Stadt.

Kaltenkirchen, den 2.1.2003.....



  
.....  
Der Bürgermeister

