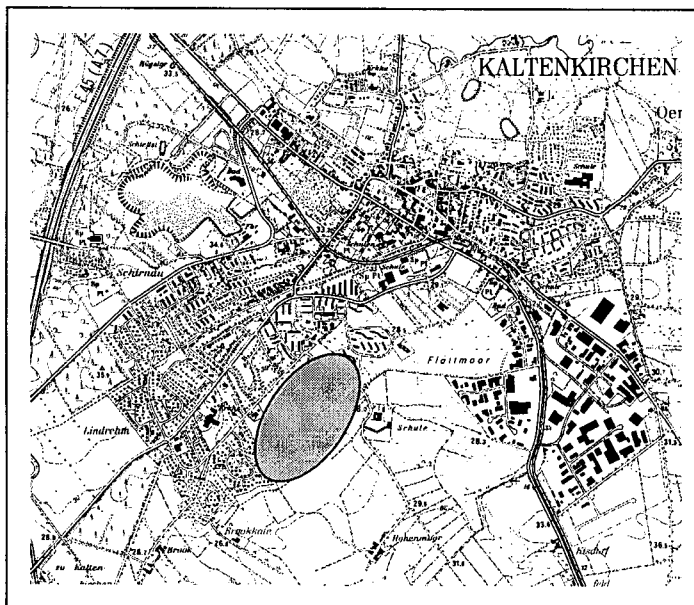


Stadt Kaltenkirchen

Kreis Segeberg



BEBAUUNGSPLAN NR. 52 A

3. Änderung

Begründung
Stand: 14. April 2003

Inhaltsverzeichnis

1	Anlaß und Ziel der Planung	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	1
3	Planungsrechtliche Situation	1
4	Erläuterung und Begründung der geänderten Festsetzungen	2
	4.1 Teilbereich 1	2
	4.2 Teilbereich 2	2
	4.3 Teilbereich 3	3
	4.4 Teilbereich 4	3
5	Grünordnung	4
6	Brandschutz	4
7	Kosten	4

1 Anlaß und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 52 A wurde am 20.03.2001 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und ist am 10.04.2001 in Kraft getreten. Zwischenzeitlich sind sowohl die 1. vereinfachte Änderung als auch die 2. Änderung des B-Planes rechtskräftig.

Ausgangssituation

Es hat sich gezeigt, dass das Angebot für eine Reihenhausbauung im Plangebiet größer ist als der tatsächliche Bedarf und Flächen für den Geschosswohnungsbau überhaupt nicht nachgefragt werden. Stattdessen besteht seitens der Bauwilligen ein großes Interesse an Grundstücken für den Einzel- und Doppelhausbau.

Um den Bedarf nach Grundstücken für den Einzel- und Doppelhausbau im Plangebiet zu decken, sollen für die o.g. nord-östlich und süd-östlich des Hohenmoorweges gelegenen Teilbereiche die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Das Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die GRZ sowie die Gestaltung der Baukörper orientieren sich dabei an den für das übrige Plangebiet geltenden Festsetzungen.

Ziel der Planung

2 Räumlicher Geltungsbereich

Es handelt sich bei der 3. Änderung um vier Teilbereiche innerhalb des rechtskräftigen Geltungsbereiches, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind. Im Teil B „Textliche Festsetzungen“ ergeben sich durch die 3. Änderung keine Veränderungen.

4 Teilbereiche

3 Planungsrechtliche Situation

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 52A sind:

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. IS. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung,
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) in der zur Zeit geltenden Fassung,
- Die Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 (GVObI. Schl.-Holst. S. 321) in der zur Zeit geltenden Fassung

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 12. November 2002 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung gefasst.

Aufstellungsbeschluss

4 Erläuterung und Begründung der geänderten Festsetzungen

4.1 Teilbereich 1

Teilfläche 1 war ursprünglich für Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Änderung sieht zukünftig eine Nutzung für eingeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser vor. So wird von Nord (im Bereich des vorhandenen Geschosswohnungsbau) nach Süd (zur öffentlichen Grünfläche) eine Staffelung in der Geschossigkeit erreicht.

Da lediglich Anwohnerverkehr Zufahrt haben soll, werden die privaten Wohnwege als Sackgassen ausgebildet um Durchfahrtsverkehre zu vermeiden.

Verkehrliche
Erschließung

Das Maß der baulichen Nutzung wird, da der Teilbereich als eigenständige Einheit zu betrachten ist, auf eine GRZ von 0,35 reduziert. So wird einerseits dem Anspruch nach einem möglichst geringem Eingriff in den Naturhaushalt genüge getan und andererseits dem intensiveren Übergang zwischen öffentlichem und privatem Grün Sorge getragen.

Zur Sicherung der Versorgung des Gebietes mit Fernwärme ist die Eintragung eines Geh- u. Leitungsrechtes erforderlich. Da die Hauptleitung im Bereich des Grünzuges liegt, soll an diese wie geplant angeschlossen werden, um danach in den privaten Wohnwegen die weitere Verteilung vorzunehmen.

Geh- und Leitungs-
recht

4.2 Teilbereich 2

Im Teilbereich 2 soll die Festsetzung für Hausgruppen zukünftig fortfallen. Stattdessen ist die Ausweisung eines Gebietes für Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen.

Das Gehrecht über die Gemeinschaftsstellplatzanlage wird in eine Fläche für einen öffentlichen Rad- und Fußweg ($b = 2,50 \text{ m}$) umgewandelt. Zur Sicherung der Nutzung durch die Allgemeinheit und Versorgungsbetriebe wird zusätzlich auf dem privaten Wohnweg ein Geh- und Fahrrecht eingetragen.

Geh-, Fahr- und
Leitungsrechte

Der private Wohnweg wird an der schmalsten Stelle auf 5,00 m verbreitert.

Verkehrliche
Erschließung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,35 reduziert. Dieser Bereich soll zukünftig ebenso wie in Teilgebiet 1 einen Übergang zwischen der möglichen höheren Bebauung im Norden und der öffentlichen Grünflächen im Süden bilden. So wird einerseits dem Anspruch nach möglichst geringem Eingriff in den Naturhaushalt genüge getan und andererseits dem intensiveren Übergang zwischen öffentlichem und privatem Grün Sorge getragen.

Die Gemeinschaftsstellplatzanlage ist entbehrlich, da das zugehörige Baufeld eine andere Festsetzung erhält. Dieser Bereich wird in eine öffentliche Parkzone umgewandelt. (ca. 8 Stellplätze)

4.3 Teilbereich 3

Auf dieser Teilfläche, die ebenfalls für den Geschosswohnungsbau vorgesehen war, sollen zukünftig Flächen für Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen, die durch eine öffentliche Verkehrsfläche mit Wendemöglichkeit für Rettungs- und Müllfahrzeuge erschlossen wird. Davon zweigen zwei private Wohnwege ab, die der Erschließung weiterer Grundstücke dienen. Der öffentliche Geh- und Radweg im gesamten Teilbereich entfällt. Die Ausweisung eines Geh- und Radweges zwischen den Wiesen- und Gehölzflächen wird ebenfalls herausgenommen, da die Verbindung zwischen dem Hohenmoorweg und der neuen Haupterschließungsstraße zukünftig aus Gründen der Schulwegsicherheit nicht mehr möglich sein soll. Da ca. dreizehn Wohneinheiten vorgesehen sind, sollen im Einmündungsbereich Süderstraße drei öffentliche Stellplätze hergestellt werden. Das freizuhaltende Sichtfeld ergibt sich durch Berechnung nach EAE (Knotenpunktform: Sammelstraße/Anliegerstraße bei 50 km/h = Schenkellänge 60 m). Die Baugrenzen werden dementsprechend gezogen. Im Abstand zur Straßenverkehrsfläche der Süderstraße ergibt sich damit eine Distanz von 2 m, in allen anderen Bereichen (Hohenmoorweg und Grünanlagen) ein Abstand von 3,00 m. Näheres ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Verkehrliche
Erschließung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,35 reduziert. Dieser Bereich soll zukünftig ebenso wie in den Teilgebieten 1 und 2 einen Übergang zwischen der bereits vorhandenen höheren Bebauung im Norden und den öffentlichen Grünflächen im Süden bilden. So wird einerseits dem Anspruch nach möglichst geringem Eingriff in den Naturhaushalt genüge getan und andererseits dem intensiveren Übergang zwischen öffentlichem und privatem Grün Sorge getragen.

Die Hauptleitungen liegen zukünftig überwiegend im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Zur Sicherung der Hauptleitungen zur Versorgung des Gebietes mit Fernwärme sowie mit Schmutz- und Regenwasserleitungen ist zusätzlich die Eintragung von Geh- und Leitungsrechten auf zwei Grundstücken erforderlich.

Geh- und Leitungs-
recht

4.4 Teilbereich 4

Auf dieser Teilfläche die ursprünglich für Reihenhausbebauung und ähnliche Formen vorgesehen war, sollen zukünftig straßenbegleitend Flächen für bis zu zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise ausgewiesen werden. Im südlichen Bereich Richtung Krückau wird das Maß der baulichen Nutzung reduziert auf eingeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser.

Zur Optimierung der verkehrlichen Erschließung wird der Wendeplatz auf dem privaten Wohnweg durch einen Anschluss an die benachbarte

Verkehrliche
Erschließung

Begründung für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 A
„ Südöstlich des Brookweges“

private Wohnwegfläche entbehrlich. Es entsteht eine kleine Ringerschließung, die insgesamt zu einer Entsiegelung von Verkehrsflächen in diesem Teilbereich führt. Für die wegfallenden ca. 4 Stellplätze der Gemeinschaftsstellplatzanlage wird die öffentliche Stellplatzfläche verkleinert. Ausgleich ist geschaffen durch ca. 8 neue Stellplätze im Teilbereich 2.

Das bereits eingetragene Geh- und Leitungsrecht für eine Wasserversorgungsleitung wird entsprechend verlängert.

Neu eingeplant wird ein kleines Baufenster nordöstlich des Wohnwegs und südwestlich des Knicks welches städtebaulich die Baufelder des abzweigenden Krückaurings fortführt. Der entstehende Eingriff (Wegfall eines Anteils an der öffentlichen Grünfläche) wird ausgeglichen. Der bestehende Knick bleibt erhalten.

5 Grünordnung/Ausgleichsmaßnahmen

Für die erfolgten Eingriffe in Boden, Natur oder Landschaft wird ein Ergänzungsbericht zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingebracht wird.

Ergänzungsbericht
zum GOP

Ursprüngliche für Geschosswohnungsbau und für Reihenhäuser vorgesehene Bauflächen sollen einer baulichen Nutzung für Einfamilien- und Doppelhäuser zur Verfügung gestellt werden. Dabei wird die GRZ von 0,4 auf 0,35 gesenkt, wodurch Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Bebauung vermindert werden. Dem gegenüber stehen zusätzliche Versiegelungen durch neue oder breitere Straßenverkehrsflächen, die in der Summe aber nicht den ursprünglich geplanten Flächenanteil an versiegelten Garagen- und Verkehrsflächen erreichen.

6 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird durch die öffentliche Trinkwasserversorgung mit 96 m³ pro Stunde gemäß Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 – IV 334-166.701.400 und Arbeitsblatt DVGW- W 405 sichergestellt.

Löschwasserver-
sorgung

7 Kosten

Die durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes erforderlichen Planungskosten und alle damit zusammen hängenden Aufwendungen trägt die LEG Schleswig-Holstein mbH, Kiel.

Kostenübernahme

Kaltenkirchen, 24.04.2003

Stadt Kaltenkirchen
Der Bürgermeister


Zobel

