

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.

Ausgangssituation

Zwischenzeitlich sind sowohl die 1. vereinfachte Änderung als auch die 2.-4. Änderung des B-Planes rechtskräftig geworden.

Der Bebauungsplan sieht nördlich der Straße Krückauring und südlich des diagonalen Grünzuges (Teilbereich 1) sowie westlich der Straße Am Rapsfeld (Teilbereich 2) Flächen für eine Reihenhausbebauung vor. Inzwischen hat sich gezeigt, dass das Angebot für eine Reihenhausbebauung in diesem Plangebiet größer ist als der tatsächliche Bedarf. Seitens der Bauinteressenten besteht aber eine große Nachfrage 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. Teilbereiche die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Das Maß der baulichen Nutzung und 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 5. Änderung des B-Planes Nr. 52 A um zwei Teilbereiche innerhalb des rechtskräftigen Geltungsbereiches des Ursprungsplanes, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind. Der Teilbereich 1

2 Teilbereiche

umfasst eine Fläche von 10.580 qm und der Teilbereich 2 von 5.920 qm.

3 Planungsrechtliche Situation

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 5. Änderung des B-Planes Nr. 52 A 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 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 321) in der zur Zeit geltenden Fassung

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 24. Mai 2005 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des B-Planes Nr. 52 A gefasst.

Aufstellungsbeschluss

4 Erläuterung und Begründung der geänderten Festsetzungen

4.1 Teilbereich 1

Im Teilbereich 1 soll die Festsetzung für Hausgruppen fortfallen. Stattdessen ist die Ausweisung eines Gebietes für den Einzel - und Doppelhausbau vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch zwei private Wohnwege. Die Breite der Hauptzuwegungen vom Krückauring bleiben mit 5,00 m bzw. 6,00 m - so wie in der Ursprungsfassung vorgesehen - erhalten. In den abknickenden Wohnwegen wird die Breite auf 4,00 m reduziert.

Verkehrliche
Erschließung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 erhalten. Die gestalterischen Festsetzungen bleiben ebenfalls unverändert. Der Teilbereich 1 wird zukünftig den östlich anschließenden Baugebietsteilen entsprechen. Daher soll auch ein identisches Maß der baulichen Nutzung zugelassen werden und sich die Gestaltung der Baukörper dementsprechend anpassen.

Maß der baulichen
Nutzung, Gestal-
tung

Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen werden durch die Ausweisung eines Gebietes für den Einzel - und Doppelhausbau entbehrlich, da das zugehörige Baufeld eine andere Festsetzung erhält. Diese Bereiche werden zum Teil mit in die Ausweisung von Wohnbauflächen einbezogen.

4.2 Teilbereich 2

Auf dieser Teilfläche, die ebenfalls für Hausgruppen vorgesehen war, sollen zukünftig Flächen für den Einzel - und Doppelhausbau entstehen, die durch die vorhandenen privaten Wohnstraßen erschlossen werden.

Die privaten Wohnwege bleiben, da sie bereits vollständig ausgebaut sind in einer Breite von 6,00m erhalten. Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen werden zukünftig in Wohnbau land umgewandelt und an benachbarte/ gegenüberliegende Grundstückseigentümer veräußert. Durch die Umwandlung in Flächen für Einzel- und Doppelhäuser wäre eine Erschließung der Grundstücke von Süden möglich. Um dieses auszuschließen, wird ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Verkehrliche
Erschließung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 erhalten. Die gestalterischen Festsetzungen bleiben ebenfalls unverändert. Der Teilbereich 2 wird zukünftig den nördlich anschließenden Baugebietsteilen entsprechen. Daher soll auch ein identisches Maß der baulichen Nutzung zugelassen werden und sich die Gestaltung der Baukörper dementsprechend anpassen.

Maß der baulichen
Nutzung, Gestal-
tung

5 Grünordnung/Ausgleichsmaßnahmen

Umweltbericht - § 2 (4) BauGB + 2 a nebst Anlage !

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 Reihenhäuser vorgesehene Bauflächen sollen einer baulichen Nutzung für Einfamilien- und Doppelhäuser zur Verfügung gestellt 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 48 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 Grundwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt im geplanten Wasserschutzgebiet
" Kaltenkirchen " .

8 Kosten

Die durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes erforderlichen Planungskosten und alle damit zusammen hängenden Aufwendungen trägt die LEG Entwicklung GmbH, Kiel.

Kostenübernahme

Kaltenkirchen, den
chen

Stadt Kaltenkir-
Der Bürgermeister