

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30

"Östlich der Schmalfelder Straße"

der Stadt Kaltenkirchen

für den Bereich "nördlich der Straße Wischhörn"

I N H A L T

1. Allgemeine Grundlagen
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Bestand und Lage des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
 - 3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung
 - 3.2 Städtebauliche Werte
 - 3.3 Begrünung
 - 3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
4. Bodenordnung
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
6. Kosten

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 für den Bereich "nördlich der Straße Wischhörn" beschlossen.

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung erfaßt eine ca. 0,6 ha große Fläche nördlich der Straße Wischhörn.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB v. 08.12.86
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.90
- die Planzeichenverordnung 1990 v. 18.12.90
- als Kartenunterlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Planunterlage M. 1:1000

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro für Stadtplanung und Dorf-erneuerung Bad Segeberg beauftragt.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Gelände des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 ist unbebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Straße Wischhörn
- im Osten, Norden und Westen durch im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzter eingeschossig bebaubarer Grundstücke.

Das Plangebiet wird zur Zeit nicht genutzt.

2. Planungsziele

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Plangeltungsbereich u.a.

- allgemeines Wohngebiet
- eingeschossige und offene Bauweise fest.

Die Erschließung der Fläche ist über zwei in Nord/Süd-Richtung verlaufende mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Erschließungsflächen vorgesehen.

Im Rahmen der 1. Änderung ist nun vorgesehen, über einen Wohnhof, der im Zentrum des Plangebietes liegt, insgesamt 8 Grundstücke anzuordnen, die alle unmittelbaren Zugang zu diesem Wohnhof haben.

Dieser Wohnhof ist mit einem schmalen, befahrbaren Weg versehen, von dem aus die angrenzenden Grundstücke erschlossen werden.

Durch einen begrünten, zentralen Platz, der von allen anliegenden Grundstücken mit genutzt werden kann, entsteht so trotz relativ kleiner Grundstücke ein großzügiger öffentlicher Bereich mit hohem Wohnwert.

3. Entwicklung des Planes

3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die vorgesehene Bebauung entspricht der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung.

Der Änderungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Vorgesehen ist die Errichtung von Einzelhäusern.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal 2 festgesetzt.

Diese Festsetzung erfolgt, um die aus besonderen städtebaulichen Gründen erwünschte lockere Besiedlungsform zu gewährleisten, zum anderen ist die vorgesehene verkehrliche Erschließung auf dieses gemeindliche Planungsziel abgestimmt.

Die planerische Konzeption sieht vor, durch die Gruppierung der Gebäude um einen kleinen Platz ein Wohngebiet mit hohem Wohnwert zu schaffen.

Hierbei sind folgende Grundsätze berücksichtigt:

- Ausrichtung der Gebäude nach Süd/West, um eine gute Besonnung zu gewährleisten
- kein Durchgangsverkehr; die Grundstücke werden durch einen befahrbaren Wohnweg über den daran anschließenden Platz erschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist nicht verändert worden.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt.

~~Durch eine textliche Festsetzung wird die Zahl der Wohnungen in den Gebäuden auf maximal 2 begrenzt.~~

3.2 Städtebauliche Daten

Der Änderungsbereich, in der Planzeichnung durch eine unterbrochene Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von 0,57 ha.

Abzüglich der Platzfläche von ca. 700 m² bleibt eine Netto-Grundstücksfläche von ca. 5.000 m².

Bei der vorgesehenen Aufteilung in 8 Grundstücke beträgt die durchschnittliche Grundstücksgröße ca. 630 m².

3.3 Begrünung

Im Bereich des verkehrsberuhigt ausgebildeten Platzes ist die Bepflanzung von Einzelbäumen vorgesehen und festgesetzt.

Hierbei sind die Baumscheiben mit nicht versiegelten Flächen von mindestens 6 m² zu versehen.

Neben der geplanten Durchgrünung des öffentlichen Verkehrsraumes dient die geplante Anordnung von Einzelbäumen auch der Minderung von Abgas- und Schadstoffbelastung. Außerdem ist auf den privaten Grundstücken ebenfalls das Anpflanzen von Einzelbäumen mit vorgesehen und festgesetzt.

3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die innergebietliche Erschließung erfolgt über eine an die Straße Wischhörn anbindende Wohnstraße.

Diese Wohnstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier Wohnstraße) dargestellt und soll wie der Platz als Mischfläche einheitlich gestaltet werden.

Da durch diese Änderung des Bebauungsplanes lediglich die Form der Erschließung geändert wurde, ist die im Bebauungsplan festgesetzte Regelung für den ruhenden Verkehr nicht geändert worden.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Kaltenkirchen.

Die entsprechenden Festsetzungen der in dem Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke können somit ohne zusätzliche bodenordnende Maßnahmen durchgeführt werden.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Der Bebauungsplan Nr. 30 ist voll erschlossen. Die Anschlußmöglichkeiten an die Stromversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung und Abfallbeseitigung sind vorhanden und sollen genutzt werden. Die Erdgasversorgung erfolgt aus dem Leitungsnetz der Hamburger Gaswerke GmbH.

6. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Stadt Kaltenkirchen voraussichtlich folgende, zunächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

a) Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließung	rd. 7.000,00 DM
b) Bau der Erschließungsstraße und des Platzes	rd. 20.000,00 DM
c) Straßenentwässerung	rd. 11.000,00 DM
d) Beleuchtungsanlagen	rd. 4.000,00 DM
Summe	rd. 42.000,00 DM =====

Von der Gesamtsumme des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes trägt die Stadt Kaltenkirchen gemäß § 129 (1) BauGB 10 %.

Die erforderlichen Mittel werden haushaltsmäßig im Rahmen eines ausgeglichenen Haushaltes bereitgestellt.

Stadt Kaltenkirchen, den 18.12.1992



[Handwritten signature]
.....
Bürgermeister