

23. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kaltenkirchen

Im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Am Ehrenhain“

Begründung



Stadt Kaltenkirchen

September 2022

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Grundstück Schmalfelder Straße 9 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Am Ehrenhain“, der für das o. g. Grundstück Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ ausweist. Aktuell befindet sich auf dem Grundstück das alte Amtsgebäude der Amtsverwaltung Kaltenkirchen-Land, die im März 2022 in die Gemeinde Nützen umgezogen ist. Die Stadt Kaltenkirchen hat sich vor diesem Hintergrund zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Am Ehrenhain“ entschlossen, um im das Grundstück für Wohnzwecke neu zu entwickeln, städtebaulich neu zu ordnen und der anhaltenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Innenstadt von Kaltenkirchen und wird durch die Elsa-Brändström-Straße im Süden, die Schmalfelder Straße im Osten sowie im Norden und Westen durch bestehende Siedlungsgebiete begrenzt. Im Bebauungsplan Nr. 38 „Am Ehrenhain“ ist aktuell als Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet überwiegend eine Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ festgesetzt. Die Zulässigkeit einer wohnungsbaulichen Entwicklung im Plangebiet ist gemäß des aktuellen Planungsrechtes somit nicht gegeben.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung um Umnutzung des Grundstückes für Wohnzwecke zu schaffen, ist das Plangebiet daher im Zuge der Bebauungsplanänderung überwiegend als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen worden.

2. Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen stellt für den Bereich entlang der Schmalfelder Straße eine gemischte Baufläche dar. Für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist eine Gemeinbedarfseinrichtung für Öffentliche Verwaltungen dargestellt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Am Ehrenhain“ sieht eine konkretisierte Planung zu Gunsten einer wohnungsbaulichen Entwicklung des Plangebiets vor. Aufgrund des konkreten Planungsziels wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung entwickelt sich die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Am Ehrenhain“ nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Berichtigung des FNP ist somit erforderlich.

3. Berichtigung des Flächennutzungsplans

Die Plankonzeption des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Kaltenkirchen wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Am Ehrenhain“ nicht unterwandert, sondern städtebaulich konkretisiert. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird entsprechend nicht beeinträchtigt. Im Planaufstellungsverfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, bevor dieser geändert oder ergänzt ist. Die Stadtvertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Am Ehrenhain“ am 28.06.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist am 22.09.2022 in Kraft getreten. Der Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen ist gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung entsprechend anzupassen.

Bearbeitet:
Hannover, September 2022



Michael Brinschwitz
Karl-Wiechert-Allee 1B
30625 Hannover