

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1 "Flottmoor" 4. Änderung der Stadt Kaltenkirchen für das Gebiet südlich der Straße Kretelmoor und westlich des Flottmoorringses.

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1 "Flottmoor" 4. Änderung der Stadt Kaltenkirchen für das Gebiet südlich der Straße am Kretelmoor und westlich des Flottmoorrings.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird begrenzt im Osten durch den Flottmooring, im Norden durch den Bona-Markt mit seiner zugehörigen Stellplatzanlage und der Straße am Kretelmoor, im Süden durch eine Wohnanlage der Wohnungs- und Städtebaugesellschaft Schleswig-Holstein in Kiel.

2. Gründe zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Um dem starken Bedürfnis nach Wohnraum im Stadtgebiet Rechnung zu tragen, wird das Gebiet überwiegend mit Geschoßwohnungen und aus wirtschaftlichen Aspekten unter Anordnung einer Gemeinschaftsparkpalette, überplant. Außerdem wurde das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dem Bestand der öffentlichen Regen- und Schmutzwasserleitungen angepaßt.

3. Technische Grundlage der Bebauungsplanänderung

Als Grundlage für den gegenwärtigen rechtlichen Nachweis des Plangeltungsbereiches dient die Planunterlage des Dipl.-Ing. Erhard Anders (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) vom 13.08.1992.

4. Beteiligte Eigentümer

Der Eigentümer des im räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegenden Grundstückes wird durch das Eigentümerverzeichnis festgestellt, das auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen enthält. Bedingt durch die 4. Änderung sind 4 zusätzliche öffentliche Parkplätze erforderlich, die zusammenhängend im Bereich der südlich des Geltungsbereiches vorhandenen Stellplatzanlage mit eingeplant werden.

5. Geplante Bebauung

Die geplanten Bauungen sind als reines Wohngebiet mit insgesamt 7 WE (Teilgebiet 1) 15 u. 15 WE (Teilgebiet 2) 24 WE (Teilgebiet 3) = insgesamt 61 Wohnungen ausgewiesen.

6. Verkehrsflächen

Die Bebauung wird durch die Gemeinschaftsfläche, belastet mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsbetriebe, der Stadt und der Anlieger, vom Flottmooring aus erschlossen.

Die gesamten privaten Stellflächen der Geschosswohnungen sind aus wirtschaftlichen Gründen im Bereich der Gemeinschaftsparkpalette (2-geschossig) zusammenhängend angeordnet.

Die Stellflächen der Reihenhäuser werden auf den entsprechenden Grundstücken angeordnet.

Die 14 öffentlichen Parkplätze direkt am Flottmooring sind gegenüber der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert worden.

Nachweis:

A. 1) entfallende Geschosswohnungen
1. Änderung = 32 WE

2) entfallende Reihenhäuser
(2. Änderung = 17 WE
insgesamt = 49 WE
=====

B. 1) geplante Geschosswohnungen
(4. Änderung) = 15 WE (Teilgebiet 2)
15 WE (Teilgebiet 2)
24 WE (Teilgebiet 3)
54 WE

2) geplante Reihenhäuser
(4. Änderung) = 7 WE (Teilgebiet 1)
insgesamt = 61 WE
=====

Erforderliche öffentliche Parkplätze

Durch den zusätzlichen Geschosswohnungsbau werden
61 WE - 49 WE = 12 WE (zusätzlich) = $\frac{12}{3} = 4$ P erforderlich.
3 ==

Diese wurden im Zusammenhang mit der Stellplatzanlage der benachbarten Wohnanlage der Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH mit eingeplant.

7. Kinderspielplatz

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Flottmoor" 4. Änderung ist in unmittelbarem Umfeld ein öffentlicher Bolz- und Kinderspielplatz vorhanden, in Ergänzung hierzu wurde ein öffentlicher Kleinkinderspielplatz von ca. 250 m² vorgesehen.

8. Grünflächen und Bepflanzung

Das Grün in dem Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfüllt unterschiedliche Funktionen.

Im Nordostbereich wird die bestehende Baumreihe erhalten und in die Außenanlagenplanung mit einbezogen. Die Baumreihe setzt sich wie folgt zusammen.

Stammart	Stamm ϕ	Kronen ϕ
Ahorn	50 cm	9,00 m
Linde	40 cm	5,00 m
Linde	40 cm	5,00 m
Linde	40 cm	5,00 m
Linde	30 cm	6,00 m
Linde	50 cm	8,00 m
Linde	40 cm	6,00 m
Linde	40 cm	6,00 m

sowie einer Eichenbaumreihe mit 4 Stämmen in Verlängerung südlich des Bona-Marktes von ϕ 0,40 m bis 0,60 m.

Die im inneren Bereich sowie im Bereich "Am Kretelmoor" vorhandenen 6 Eichen-, Birken- und Ahornbüsche werden im Zuge der Baumaßnahme entfernt und durch Ausgleichsmaßnahmen ersetzt.

Mit der bewußten Anordnung von verschiedenen Grünelementen wird die Maßstäblichkeit zwischen den Gebäuden, Verkehrswegen und Freiflächen hergestellt.

Die Hauptverkehrserschließung erhält beidseitig begleitende Alleebaumpflanzungen. Die geplante Parkpalette wird durch eine Sichtschutzpflanzung bestehend aus heimischen Großsträuchern und Solitärgehölzen abgepflanzt.

Der öffentliche Kinderspielplatz und die Wohnbebauung wird durch Pflanzung von Hecken und freiwachsenden Gehölzflächen sowie Solitärbaumgruppen in die Umgebung integriert.

Dem Standort entsprechend sollen als Leitbäume Eschen und Ahorn und als Flächenpflanzungen Weißdorn, Feldahorn, Hasel und Wildrosen oder ähnlich gepflanzt werden.

9. Die Bauherrin der Gesamtbaumaßnahme, die WOBAU Schleswig-Holstein, Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, verpflichtet sich und ihre Rechtsnachfolger, die Anregungen und Bedenken in bezug auf den passiven Schallschutz (Schallquellen Bona-Markt und Parkpalette) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

10. Aufstellung der überschlägig ermittelten Kosten der noch zu erstellenden Erschließung

1. Kleinkinderspielplatz	50.000,-- DM
2. Regen- u. Schmutzwasserleitungen (öffentliche im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes)	40.000,-- DM
3. 14 + 5 öffentliche Parkplätze und Gehweg	<u>94.000,-- DM</u>
	<u>184.000,-- DM</u>

Kaltenkirchen, den

In Vertretung:

.....*Richter*.....

(Richter)

Erster Stadtrat