

Satzung der Stadt Kaltenkirchen

über die

14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hogfeld"

für den Bereich der Flächen Ecke Am Ehrenhain / An der Moorkoppel mit
Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Westlich der Schmalfelder Straße"

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 2. Lage und Umfang des Plangebietes
 3. Planungsziele
 4. Inhalt der Planung
 5. Ver- und Entsorgung
 6. Umsetzung der Planung
 7. Kosten
-

1. Allgemeines

Die Stadtvertretung Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 16.06.1998 beschlossen, für das Gebiet " Am Ehrenhain / An der Moorkoppel " die 14. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3 " Hogfeld " aufzustellen. Mit dieser Planung soll der örtliche Bedarf an Wohnbaugrundstücken gedeckt werden.

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde der Kreis Segeberg beauftragt.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind :

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F.der Bekanntmachung v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 11.07.1994 (GVOBl. Schl.-Holst. Seite 321).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Stadtrand innerhalb des Baugebietes nördlich der Straße Am Ehrenhain.

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke 11/10 und 11/13 der Flur 3 der Gemarkung Kaltenkirchen in einer Größe von ca. 0,67 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000.

3. Planungsziele

Die Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hogfeld" dient der Schaffung weiterer Wohnbaugrundstücke für die Einzel- und Doppelhausbebauung im Mittelzentrum Kaltenkirchen.

4. Inhalt der Planung

Der Planbereich stellt sich derzeit als ein großzügig zugeschnittenes Grundstück, bebaut mit einem Einzelhaus, dar. Es handelt sich hierbei um Altbestand aus der Zeit, bevor der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 3 "Hogfeld" aufgestellt wurde. Das Grundstück steht nunmehr für eine nachfragegerechte Parzellierung zur Verfügung.

Es sind insgesamt 11 Baugrundstücke vorgesehen, wobei eine schrittweise Realisierung angedacht ist. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen.

Ausgleichsmaßnahmen

Für das Flurstück 11/10 im Plangebiet gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3, 7. Änderung. Das Flurstück 11/13, bebaut mit einer Scheune, ist dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzurechnen. Entlang der angrenzenden Straßen im Westen und Süden des Grundstückes ist ein Knick vorhanden. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 6.500 m². Das Flurstück 11/10 war bislang bebaubar in einer Größenordnung von 550 m² (Grundflächenzahl 0,1), das Flurstück 11/13 in einer Größenordnung von ca. 400 m². Beide sind als Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz einzustufen.

Zur Minimierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe werden Festsetzungen über die wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sowie über die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes getroffen. Desweiteren werden die zulässige Bodenversiegelung auf ein notwendiges Mindestmaß begrenzt (GRZ 0,25) und die Höhenentwicklung der Gebäude eingeschränkt.

Das Plangebiet soll nunmehr wie folgt baulich in Anspruch genommen werden :

$$6.500 \text{ m}^2 \times 0,375 (0,25 + 50 \%) = 2.438 \text{ m}^2.$$

Aufgrund der vorgesehenen Bebauung sind somit zusätzliche Eingriffe insbesondere in die Schutzgüter Wasser, Boden aber auch Landschaftsbild zu erwarten. Insbesondere sind aufgrund der neuen Planung zusätzliche Bodenversiegelungen in einem rechnerischen Umfang von bis zu 1.500 m² möglich. Erfahrungsgemäß wird das zulässige Nutzungsmaß jedoch nicht voll ausgeschöpft. Diese Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Hierzu wird eine zwischen der Straße Im Brook und der Krückau durchgeführte Ausgleichsmaßnahme erweitert. Ein ca. 160m langer vorhandener und derzeit gehölzfreier Erdwall wird knickartig bepflanzt (s. Anlage). Die Fläche selbst steht im Eigentum der Stadt.

Zur Erschließung des bestehenden Grundstückes sind bereits zwei Knickdurchbrüche zur Straße An der Moorkoppel vorhanden. Für die Erschließung der künftigen Baugrundstücke sind diese zu erweitern und weitere 2 Knickdurchbrüche zur Straße Am Ehrenhain erforderlich. dadurch werden Knickbeseitigungen in einer Gesamtlänge von ca. 18 m erforderlich. Sie werden ebenfalls durch die o.g. Maßnahme ersetzt. Der verbleibende Knick soll zusätzlich durch einen auf dem Grundstück vorgelagerten 3 m breiten Streifen in seinem Bestand geschützt werden.

Zur Durchgrünung des Plangebietes werden Festsetzungen über die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken getroffen. Zudem sind für Einfriedungen Hecken aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen vorgesehen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt vollständig über die bereits vorhandenen Anlagen und Netze.

Gemäß § 9 Ziffer 5 der Satzung des Wege-Zweckverbandes der Gemeinden des Kreises Segeberg über die Abfallwirtschaft in der Fassung vom 3.12.1996 sind die Abfallbehälter am Entleerungstag bis 6.00 h an den Rand einer befahrbaren öffentlichen Straße bereitzustellen.

6. Umsetzung der Planung

Das Plangebiet steht vollständig in Privateigentum. Die Umsetzung der Planung erfolgt durch den Eigentümer in Zusammenarbeit mit einem Bauträger. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung, werden nicht erforderlich.

7. Kosten

Zur Realisierung der Planung entstehen der Stadt Kaltenkirchen keine weiteren Erschließungskosten, sie werden vom Erschließungsträger übernommen.

Kaltenkirchen, den 28.07.2000

