

## Stadt Kaltenkirchen

### Bebauungsplan Nr. 9, 2. Änderung für das Gebiet Wiesenhofstraße

#### Begründung

1. Auf der Grundlage des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Kaltenkirchen wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 für das Gebiet Wiesenhofstraße aufgestellt.

Die Aufstellung der Änderung wird notwendig, um die Bebauung den geänderten Zeilvorstellungen der Stadtentwicklung anzupassen. Das Gelände liegt außerordentlich zentrumsnah und ist für eine hochwertige Wohnbebauung in Einfamilienhäusern mit einer städtischen Wohnform hervorragend geeignet.

2. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Süden durch die Wiesenhofstraße, im Norden durch den vorhandenen Siedlungsrand mit vorhandenen Wiesen, im Osten und Westen durch vorhandene Bebauung. Er umfaßt eine Fläche von 14.600 qm:

11.510 qm Reines Wohngebiet (WR),  
3.090 qm Verkehrsfläche,

mit insgesamt ca. 33 Wohneinheiten. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen betragen bei den Gartenhofhäusern ca. 510 qm, bei den Reihen- bzw. Stadthäusern ca. 280 qm.

3. Die räumliche Gestalt wird geprägt durch drei in sich abgeschlossene Wohngruppen, die wiederum ein Wohnquartier bilden. Diese drei Gruppen ergeben sich u.a. durch die Lage der vorhandenen Erschließungsstraße sowie die vorhandenen Eigentumsverhältnisse. Im räumlichen Geltungsbereich befindet sich eine wertvolle alte Eiche als Solitärgehölz, das erhalten werden soll.

Die drei Wohngruppen entwickeln sich jeweils um mittlere Erschließungsanlagen.

4. Die vorhandene Stichstraße muß zum Zwecke der Bebauung des Baugebietes verlängert werden und erhält am Ende einen Wendeplatz mit den notwendigen Parkplätzen. Die nördliche Baugruppe wird durch eine Stichstraße gem. Profil A 1 gem. Rund-erlaß des Ministeriums für Wirtschaft und Verkehr erschlossen. Hier werden drei Parkplätze in Längsaufstellung vorgesehen, so daß insgesamt elf Parkplätze den Bedarf des Baugebietes decken. Die östliche und südliche Baugruppe werden über Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossen. Die Baugruppe 2 wird mit Stadthäusern bebaut, die z.T. im Erdgeschoß notwendige Garagen erhalten, z.T. werden Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen, während die Baugruppe 3 ausschließlich mit einer Fläche für Gemeinschaftsgaragen versorgt wird.

5. Getrennte Schmutz- und Regenwasserleitungen müssen teilweise noch ergänzt und neu gebaut werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Stadt Kaltenkirchen. Die Regenwasserkanalisation innerhalb des Trennsystems entwässert in Regenwasserrückhaltebecken nördlich des räumlichen Geltungsbereiches.

Die Stadt ist an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Kaltenkirchen/Henstedt-Ulzburg mit Anschlußzwang für alle Grundstücke innerhalb des B-Plan-Gebietes angeschlossen.

Das B-Plan-Gebiet wird durch die Schlesweg mit Strom versorgt.

Die Abfallbeseitigung wird zentral geregelt durch eine privatwirtschaftliche Firma im Auftrag der Stadt Kaltenkirchen.

6. Zusammenstellung städtebaulicher Werte

(siehe Tabelle Seite 3)

7. Überschlüßige Ermittlung der Erschließungskosten

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist nur teilweise vorhanden. Es entstehen Kosten durch die innere Erschließung des Baugebietes. Die Finanzierung wird durch einen Erschließungsvertrag mit den Maßnahmenträgern sichergestellt.

<u>Pos.</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Leistung</u>	<u>Einzel-/Gesamtpreis</u>	
1	25	lfdm Neubau der Straße a	1.000,-	25.000,-- DM
2	67	lfdm Neubau der Straße c	650,-	43.550,-- "
		Übertrag:		68.550,-- DM

6. Zusammenstellung städtebaulicher Werte

Teilgebiet Nr.	Nutzung	Nettobauland (qm)	Grundfläche max. (qm)	Ø GRZ	Geschoßfläche max. (qm)	Ø GFZ	WE (Anz.)
1	WR	5.100	2.040	0,4	2.040	0,4	10
2	WR	2.860	1.140	0,4	2.280	0,8	10
3	WR	3.550	1.420	0,4	2.840	0,8	13
zusammen		11.510	4.600	0,4	7.160	0,62	33

<u>Pos.</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Leistung</u>	<u>Einzel-/Gesamtpreis</u>	
			Übertrag (S.2):	68.550,-- DM
3	523	qm Neubau Wendepätze	110,-	57.530,-- "
4	198	qm Neubau von Parkplätzen	80,-	15.840,-- "
5	40	lfdm Neubau Weg d	70,-	2.800,-- "
6		Grunderwerb für Straßenbau		ca. 45.000,-- "
7	150	lfdm Neubau Schmutzwasserkanal	280,-	42.000,-- "
8	150	lfdm Neubau Regenwasserkanal	280,-	42.000,-- "
		zusammen		273.720,-- DM
				-----
		Gemeindeanteil 10 % nach § 129 (1) BBauG	ca.	27.000,-- DM
				=====

Anlagen:  
Eigentümerverzeichnis  
Übersichtskarte M 1 : 25.000

Stadt Kaltenkirchen, den 22. Jan. 1981...

.....  
Der Bürgermeister