

Begründung

zum Entwurf der dritten Änderung des B-Planes Nr. 11  
"Auf dem Kamp" in Kaltenkirchen Krs. Segeberg, zugleich  
Entwurf der Begründung

1. Begründung der Änderung

Die Änderung umfaßt im wesentlichen die bisher unbebauten Grundstücke des Kaltenkirchner Bauvereins, der Wohnungsbau-gesellschaft Schleswig-Holstein und der BIG Heimbau EG, Kiel, gelegen nördlich und südlich der ausgebauten Wohnstraße "Auf dem Kamp". Im gültigen Bebauungsplan ist dort eine Bebauung von 8 Wohnblöcken mit 3 - 6 Geschossen vorgesehen (s. B-Plan Nr.11) Die Bauträger haben erkannt, daß für diese Art der Bebauung mit mehrgeschossigen Miethäusern in dem Gebiet des B-Planes "Auf dem Kamp" kein Bedürfnis mehr besteht. Sie beabsichtigen dort Eigentum in der Form von Gartenhofhäusern und Reihenhäusern in sinnvoller Abrundung bzw. Ergänzung der Bebauung im nördlichen Teil des B-Planes zu schaffen. Diese besteht in der Hauptsache aus Einzelhäusern. Lediglich der Kaltenkirchner Bauverein will an der Ecke Lakweg - Auf dem Kamp zwei Baublöcke (3 - 4 geschossig) mit Mietwohnungen beibehalten. Die Änderung bezieht sich im wesentlichen auf folgende Flurstücke:

<u>Bauträger</u>	<u>Flurst.Nr.</u>	<u>Größe</u>	
BIG-Heimbau	64/4	7233 qm	7233 qm
WoBau Schl.Ho.	7/20	9307 qm	11926 qm
	6/4	<u>2619 qm</u>	
Kaki - Bau	6/5	14931 qm	16026 qm
	7/21	<u>1095 qm</u>	
WoBau	7/16	5110 qm	5154 qm
	6/2	<u>44 qm</u>	
Kaki-Bau	6/1	1068 qm	7909 qm
	7/18	<u>6841 qm</u>	
			<u>48248 qm</u>
			=====

2. Geltungsbereich der Änderung

Außer den o.g. Flurstücken müssen aus planerischen Gründen die am Wiesendamm gelegenen Flurstücke 65/1, 65/2, 374/7 und 7/9, die sich im Privatbesitz befinden, in die Änderung einbezogen werden. Der Geltungsbereich der Änderung beinhaltet auch die bereits ausgebauten Straßenstücke, die sich teilweise noch im Eigentum der Bauträger befinden, teilweise aber bereits im Eigentum der Stadt Kaltenkirchen stehen und das Flurstück 3/2 der Stadt Kaltenkirchen.

3. Art und Weise der Bebauung

Die Bauträger sind bestrebt, eine wirtschaftliche Ausnutzung des Gebietes zu erreichen, die es erlaubt, die bereits angefallenen Straßenkosten pro Wohneinheit noch in erträglichen Grenzen zu halten.

Folgende Anzahl von Wohneinheiten sind vorgesehen:

	<u>Reihenh.</u>	<u>Gartenhofh.</u>	<u>Mietw.</u>
1. Kaltenk. Bauverein	19	13	34
2. Wohnungsbauges. Schl. Ho.	41	10	
3. BIG Heimbau	26		
Insges. 140 WE	86 WE	23 WE	34 WE
	<u>Reihenh.</u>	<u>Gartenhofh.</u>	<u>Mietw.</u>
Sa der Wohnflächen:	pro WE	pro WE	pro WE
	100 qm Wohnf.	120 qm WOF.	70 qm WoFl.
	8600 qm	2760 qm	2380 qm

Insgesamt 13.740 qm Wohnfläche

das sind rd. 15.801 qm tatsächliche Geschoßfläche

Mit einer Wohnfläche von rd. 13.740 qm bei einer tatsächlichen Geschoßfläche von rd. 15.801 qm läßt sich das Nettobauland von rd. 48.200 qm noch wirtschaftlich ausnutzen, sodaß für die Eigentumsmaßnahmen tragbare Kosten zu erreichen sind. In dem bisher gültigen B-Plan waren für den Bereich der 3. Änderung 321 WE als Mietwohnungen in 3 - 6 geschossigen Bau-  
blöcken vorgesehen. Das entspricht unter der Annahme von 60 qm Wohnfläche pro Wohneinheit einer Gesamtwohnfläche von 20.260 qm, d.h., daß zwar die Wohneinheiten um rd. 2/3 verringert werden, die Wohnflächen sich jedoch nur um 1/3 verringern.

#### 4. Durchführung der Bebauung

Die Planung berücksichtigt die Eigentumsverhältnisse, so-  
daß die Bauträger mit ihren Bauvorhaben zeitlich und räum-  
lich unabhängig von einander vorgehen können. Lediglich im  
Bereich der Gartenhofhäuser nördlich der Straße "Auf dem  
Kamp" soll ein geringfügiger Grenzausgleich zwischen Kal-  
tenkirchner Bauverein und der WoBau im gegenseitigen Einver-  
nehmen durchgeführt werden.

#### 5. Erschließung

Die Wohnstraßen im Änderungsbereich sind bereits ausge-  
baut vorhanden, lediglich der letzte Teil des Gehweges auf  
der westlichen Seite des Lakweges zur Schützenstraße muß  
noch fertiggestellt werden. Dabei soll unter Korrektur des  
gültigen B-Planes auf die bestehenden sehr schönen alten  
Bäume Rücksicht genommen werden. Die Reihenhäuser des Kal-  
tenkirchner Bauvereins können von der Schützenstraße nicht  
erschlossen werden. Um die Wohnwege unter einer Länge von  
80 m zu halten, ist zur Erschließung der Reihenhäuser eine  
kurze Stichstraße vorgesehen, die auch die Zu- und Abfahrt  
für den notwendigen Garagenhof aufnimmt.

#### 6. Spielplätze

Auf dem Grundstück der Stadt Flurst. 3/2 soll auf einem  
Teilstück von 2.250 qm Größe ein städtischer Spielplatz  
für schulpflichtige Kinder entstehen, der mit seiner Größe  
den Bedarf für 450 WE mit einer Gesamtwohnfläche von 45000 qm  
deckt.

Damit ist der Bedarf des gesamten B-Planes Nr.11 mit seinen rd 350 - 400 WE ausreichend berücksichtigt. Auf dem vorhandenen Grundstück sollen die Knicks und der Bestand an Obstbäumen erhalten bleiben. Bei den Mietwohnungen des Kaltenkirchner Bauvereins ist ein Spielplatz für Kleinkinder vorgesehen.