

BEGRÜNDUNG

**zur 19. vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 11
"Auf dem Kamp"**

aufgestellt am 07.07.1998
Stadt Kaltenkirchen

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Rechtsgrundlagen
3. Planungserfordernis
4. Eingriffsregelung
5. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfaßt den Bereich der Grundstücke östlich des Wiesendammes gegenüber der Kindertagesstätte und südlich der Straße Langenkamp.

Die Anschriften lauten Wiesendamm 20 bis 26 und Langenkamp 2.

2. Rechtsgrundlagen:

Die Rechtsgrundlagen bilden das BauGB und die BauNVO in der zur Zeit der Aufstellung dieser 19. vereinfachten Änderung geltenden Fassung und der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 11 „Auf dem Kamp“ mit der 1. bis 18. Änderung.

3. Planungserfordernis:

Der Bebauungsplan Nr. 11 ist seit 1979 rechtskräftig und wurde inzwischen einige Male geändert.

Durch die 3. Änderung wurde (unter anderem) für das Grundstück Wiesendamm 20 eine ähnliche Situation wie im hier betr. Falle behoben und die Baugrenzen verändert.

Zur Zeit der Aufstellung des Ursprungsplanes Nr. 11 „Auf dem Kamp“ war von einer städtebaulichen Konzeption ausgegangen worden, die in diesem Gebiet die Bebauung nur im rückwärtigen Bereich der Grundstücke vorsieht. Das städtebauliche Konzept, das den festgesetzten Baugrenzen zu Grunde lag, ist für die Grundstücke Wiesendamm 22 und 24 jedoch bis heute nicht realisiert worden.

Die Grundstücke haben nicht, wie vom Stadtplaner vorgeschlagen, den gleichen Zuschnitt, wie die übrigen (nördlichen) Nachbargrundstücke, sondern verlaufen schräg zur Straße. Damit ist die hintere bebaubare Fläche eingeschränkt.

Die vorhandenen Gebäude (Wohnhäuser) im vorderen Bereich der Grundstücke Wiesendamm 22 und 24 fielen damals aus der bebaubaren Fläche heraus. Sie genießen somit nur noch Bestandschutz.

Sollten die Gebäude zerstört werden, wäre der Bestandschutz erloschen und die Bebauung nur noch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen im hinteren Grundstücksbereich möglich.

Im übrigen können derzeit an den Gebäuden nur die vom Bestandschutz gedeckten Reparatur und Instandhaltungsmaßnahmen, nicht jedoch wesentliche Änderung vorgenommen werden.

Für das Grundstück Wiesendamm 24 besteht bereits eine Genehmigung zur Teilung.

Sollte nach der Teilung der Bestandschutz des vorderen Hauses entfallen, wäre damit ein unbebaubares Grundstück gegeben.

Es soll zugunsten der vorhandenen Bausubstanz und zur Schaffung von Wohnraum die 19. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes stattfinden. Die Grundzüge des B-Planes Nr. 11 werden dabei nicht berührt.

Beide Grundstücke befinden sich in einer besonderen Situation, so daß kein Präzedenzfall für die übrigen Grundstücke geschaffen werden würde.

Die Grundstücke Wiesendamm 20 und 26 sowie Langenkamp 2 wurden in den Geltungsbereich der Änderungssatzung mit aufgenommen, um eine eindeutige Festsetzung der Baugrenzen zu treffen.

Die GRZ wurde für alle Grundstücke auf 0,3 festgesetzt. Dabei wurde berücksichtigt, daß mittlerweile eine neue Baunutzungsverordnung gilt, wonach auch Stellplätze, Zufahrten u.ä. in die zulässige Grundfläche mit einzuberechnen sind, die nach altem Recht (bei einer GRZ von 0,2) nicht einzu beziehen waren.

Insgesamt ändert sich somit Ausnutzbarkeit der Grundstücke nicht.

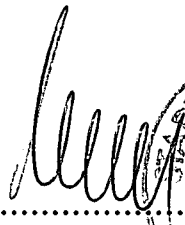
4. Eingriffsregelung:

Es findet keine Vorbereitung zu einem Eingriff statt, der größer als bisher möglich sein wird. Von daher ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

5. Kosten:

Kostenverursachende städtebauliche Maßnahmen entstehen im Rahmen der 19. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf dem Kamp“ nicht.

Kaltenkirchen, den 15. 01. 1999


Bürgermeister

