

Stadt Kaltenkirchen

Bebauungsplan Nr. 12, 3. Änderung

für das Gebiet "In der Heide"

für den Bereich Ortelsburger Straße und dem
Wanderweg Krauser Baum (westlicher Teil)

Begründung:

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis, Städtebauliche Zielsetzung

Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Stadt Kaltenkirchen wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 bearbeitet. Sie wird notwendig, um die geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen sowie die Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt zu berücksichtigen. Der Ursprungsplan sah Geschosswohnungsbau mit dreigeschossigen Baukörpern für Mietwohnungen vor. Bereits im Jahre 1980 zeichnete sich ab, daß die Festsetzungen des Ursprungsplanes, der im Jahre 1971 beschlossen worden war, sich nicht realisieren ließen. Aus diesem Grunde faßte die Stadtvertretung den Aufstellungsbeschluß zur 1. Änderung, die 1983 genehmigt und 1984 rechtskräftig wurde. Auch diese Lösung konnte nicht verwirklicht werden, da sich für verdichtete Einfamilienhäuser in Reihenhauszeilen keine Bauinteressenten finden ließen. Seit dieser Zeit hat sich der Bau- und Wohnungsmarkt weitergehend verändert, andererseits ist es städtebaulich nicht vertretbar, ein voll erschlossenes Baugrundstück in der Größenordnung von über 8.000 m² in einem sonst voll bebauten Umfeld als Brachland liegen zu lassen. Aus übergeordneten städtebaulichen Belangen ist die Stadt Kaltenkirchen gehalten, derartige Baugrundstücke einer Bebauung zuzuführen, anstatt weitere Freiflächen in der freien Landschaft in Bauland umzuwandeln. Aus diesem Grunde hat die Stadtvertretung erneut eine Änderung beschlossen, um nunmehr freistehende Einfamilienhausbebauung, Doppelhäuser oder auch Reihenhäuser eingeschossig auf relativ kleinen Grundstücken umzusetzen.

Die Erschließungsanlage ist mit der Ortelsburger Straße vollständig vorhanden. Eine Veranlagung nach dem Erschließungsbeitragsrecht der Stadt Kaltenkirchen ist bereits durchgeführt worden, so daß die noch erforderliche innere Erschließung für die Baugrundstücke im Rahmen einer privaten Erschließungsanlage mit Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgen muß.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird begrenzt im Nordwesten durch den Weg "Krauser Baum" und im Süden durch die Ortelsburger Straße. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 8.250 m², die als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden. Davon sind

506 m² Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
7.744 m² verbleibendes Netto-Bauland mit insgesamt
17 Baugrundstücken mit durchschnittlich
456 m².

3. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Die in der 1. Änderung festgesetzten Nutzungsziffern (Geschoßzahl II, Geschoßflächenzahl 0,8), die nicht in die Wirklichkeit umgesetzt werden konnten, werden nunmehr im Einvernehmen mit dem privaten Grundstückseigentümer auf eingeschossige Bebauung mit den Höchstziffern für Grund- und Geschoßflächenzahl (0,4/0,5) gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Höchstziffern sind angemessen, da einerseits eine Reduzierung der Geschoßflächenzahl erfolgt, andererseits im erschlossenen und bebauten Innenbereich möglichst viele Wohneinheiten untergebracht werden sollen.

Die überbaubaren Flächen werden durch zwei mittlere Erschließungsanlagen unterteilt, die Baugrenzen folgen den Mindestabständen, um den privaten Bauherren Gestaltungsfreiheit in der Stellung der Gebäude und damit Staffelungen der Baukörper mit einer möglichst großen Vielfalt des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu gestatten.

4. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft

Der räumliche Geltungsbereich und sein Umfeld werden geprägt durch die Fußgängermastrale "Krauser Baum" mit einer unmittelbaren fußläufigen Verbindung zur Innenstadt und die überwiegend eingeschossige Wohnbebauung in freistehenden Einfamilienhäusern sowie das Großgrün entlang der Fußgängermastrale. Lediglich östlich des Plangeltungsbereiches ist bereits Geschoßwohnungsbau realisiert worden, mit einer Gemeinschaftsanlage für Garagen.

Die Stadt Kaltenkirchen hat im Rahmen des Ausbaus des Fußgängerweges "Krauser Baum" auf der Wegeparzelle an der Nordwestgrenze des Baugebietes einen Knickwall errichtet. Dieser Knickwall findet in südwestlicher Richtung seine Fortsetzung mit alten Stieleichen, die raumwirksam die Fußgängermastrale prägen. Die Baugrenzen sind mit einem Abstand von ca. 1,50 m von den Kronentraufen der Stieleichen zu errichten.

Erfahrungsgemäß werden auf immer kleiner werdenden Baugrundstücken keine heimischen Laubgehölze in Form von Großbäumen gepflanzt, da dies zum Teil auch aus Gründen des Nachbarschaftrechtes nicht möglich ist. Aus diesem Grunde werden begleitend zur Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht heimische Laubgehölze als Bäume festgesetzt. Angemessen zur Größe der Erschließungsanlage werden mittelkronige Bäume wie z.B. schwedische Mehlbeere (*sorbus intermedia*) oder Ahornarten vorgeschlagen. Um diese Bäume planungsrechtlich durchsetzen zu können, andererseits

die Wegeparzelle so schmal wie möglich zu halten. werden halbkreisförmige Flächen mit einem Durchmesser von 1,50 m für die Baumpflanzungen in die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einbezogen. Das Baugebiet selber enthält zum Zeitpunkt der Planaufstellung keinen Bewuchs.

Die innere Erschließung wurde so gelegt, daß die Gebäude besonnungsmäßig günstig nach Südwesten orientiert werden können.

Das Baugebiet ist seit 1971 durch Bauleitplanung verbindlich als Bauland festgesetzt, eine Inanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft ist damit nicht verbunden.

5. Verkehr

Die Erschließung ist mit Ortelsburger Straße und "Krauser Baum" vorhanden. Die Veranlagung gemäß Erschließungsbeitragsrecht der Stadt Kaltenkirchen ist für die unbebauten Grundstücke bereits erfolgt. Die durch die Art der Einfamilienhausbebauung notwendige zusätzliche innere Erschließung wird daher als private Wegefläche in Form von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesen. Die befahrbaren Wohnwege werden im Bereich des vorhandenen Parkstreifens der Ortelsburger Straße als private Grundstückszufahrten ausgebildet. Auf dem Parkstreifen werden Markierungen, z.B. weiße Kreuze, als Verkehrsordnungsmaßnahmen mit jeweils 3,00 m Breite vorgesehen. Notwendige Garagen und Stellplätze werden auf den Baugrundstücken untergebracht.

6. Ver- und Entsorgung

Getrennte Schmutz- und Regenwasserleitungen sind in der Ortelsburger Straße erstellt. Die Anschlüsse müssen im Rahmen der privaten Grundstückserschließung verlängert werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Stadt Kaltenkirchen mit Abgabe an den Hauptsammler West. Die Regenwasserkanalisation innerhalb des Trennsystems entwässert in bereits vorhandene Wasserrückhaltebecken mit Abgabe an die Hauptvorflutsysteme Ohlau und Krückau.

Die Stadt ist an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Kaltenkirchen/Henstedt-Ulzburg mit Anschlußzwang für alle Grundstücke angeschlossen. Die Stadt Kaltenkirchen und somit auch der Plangeltungsbereich ist Konzessionsgebiet der Hamburger Gaswerke.

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg geregelt.

7. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist vorhanden. Die zusätzlichen Maßnahmen der inneren Erschließung werden im Rahmen der privaten Grundstückerschließung abgewickelt. Die Wegeparzelle wurde nach den Grundsätzen der EAE 85 in 4,50 m Breite und Wendemöglichkeit gemäß Bild 31 ausgebildet (Wendeanlagen Typ 2). Der gesamte räumliche Geltungsbereich gehört einem privaten Grundstückseigentümer, dadurch entfällt die Notwendigkeit zu bodenordnenden Maßnahmen.

Anlage

Eigentümerverzeichnis

Stadt Kaltenkirchen, den 31.01.1991



[Handwritten signature]
.....
-Bürgermeister-

Aufgestellt
2300 Kiel, den 23.10.1990

DIEDRICHSEN HOGE BECKER TENNERT
ARCH. BDA + STADTPLANER SRL
HERDERSTR.2 2300 KIEL TEL.51508

2 . Ausfertigung

Te/Scha

KAL12_3B

[Handwritten signature]