

B e g r ü n d u n g

zur 6. vereinfachten Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 15

der Stadt Kaltenkirchen

Kreis Segeberg

für das Gebiet:

„Schützenstraße / am Bahnhof“

**Bereich : südlich der Schützenstraße und westlich der
Rostocker Straße**

Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes
4. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2 Verkehrsflächen
 - 4.3 Naturschutz und landschaftspflegerische Belange
 - 4.5 Nachrichtliche Übernahmen
5. Immissionsschutz
6. Ver- und Entsorgung
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Kosten
9. Hinweise

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bau - und Verkehrsausschuß hat in seiner Sitzung am 24.09.1996 der Durchführung einer 6. vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Schützenstraße/ AmBahnhof“ unter Anwendung des BauGB-Maßnahmengesetzes zugestimmt. Da die Planung der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes dient, sind die Vorschriften des BauGB- Maßnahmengesetzes anzuwenden.

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Der Aufstellung der 6. vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Schützenstraße / Am Bahnhof“ liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 466) in der dem Satzungsbeschluß zugrundeliegenden Fassung
- Das BauGB-MaßnahmenG in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 (GVOBl. S.-H. S. 321)

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient eine aktualisierte und vergrößerte Flurkarte im Maßstab 1: 500.

1.3 Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum I weist Kaltenkirchen als Unterzentrum mit der Teilfunktion eines Mittelzentrum aus. Die Stadt Kaltenkirchen als äußerer Schwerpunkt auf der Achse Hamburg- Kaltenkirchen hat einen starken Anteil an der Entwicklung dieses Raumes gehabt. Diese Entwicklung soll mit dem Ziel, Kaltenkirchen zu einem leistungsfähigen Mittelzentrum auszubauen, fortgesetzt werden.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der südliche Teil der vorliegenden Planung (WA Gebiet) ist Gegenstand des Bebauungsplanes 15 in Form seiner 4. Änderung. In diesem ist er als Allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger und offener Einzelhausbauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

1.6 Derzeitige Nutzung

Zur Zeit ist das Plangebiet mit zwei Wohnhäusern , einer Werkstatt und mehreren Garagenkomplexen bebaut. Die vorhandenen Freiflächen werden als Hoffläche genutzt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Bereich der 6. vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Schützenstraße/ Am Bahnhof“ liegt im zentralen Bereich der Stadt Kaltenkirchen und wird begrenzt:

im Norden durch die Schützenstraße,

im Westen durch vorhandene Wohnbebauung,

im Süden durch die vorhandene verkehrliche Erschließung zu Gunsten der westlich angrenzenden Bebauung,

im Osten durch die „Rostocker Strasse“.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,41 ha .

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:500 und dem Übersichtsplan M. 1:5.000.

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Entsprechend der landesplanerischen Zielsetzung soll die Wohnattraktivität durch ein ausreichendes und preiswertes Wohnungsangebot weiter erhöht werden. Um eine Zersiedelung der freien Landschaft zu vermeiden, besteht das Ziel, in den sich dafür aus städtebaulicher Sicht anbietenden Bereichen eine Nachverdichtung zuzulassen. Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum,
- Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur,
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes durch die Festsetzung von Erhaltungs- und Anpflanzgeboten
- Städtebaulich sinnvolle Verdichtung im zentralen Bereich der Stadt Kaltenkirchen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Schützenstraße/ Am Bahnhof“ handelt es sich um die Überplanung eines bereits überwiegend bebauten Bereiches. Eine Realisierung der durch den Bebauungsplan möglichen Nachverdichtung ist kurzfristig vorgesehen. Der Bereich des Bebauungsplanes mit einem Geltungsbereich von ca. 0,41 ha (überschlägig ermittelt) gliedert sich im wesentlichen in die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- Mischgebiet (MI)..... ca .0,275 ha
- Allgemeines Wohngebiet (WA).....ca 0,135 ha

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Mischgebiet

Die auf der Fläche bestehende Bebauung in Form von zwei Wohnhäusern, einer Werkstatt, Garagenanlagen und mehreren Schuppen wird durch das festgesetzte Mischgebiet erstmals überplant. Allerdings wird durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1.2 und 1.3 die zulässige Nutzung des Grundstückes durch die Unzulässigkeit von

Tankstellen und Vergnügungsstätten eingeschränkt. Hierdurch soll eine Beeinträchtigung des überwiegend durch Wohnbebauung geprägten weiteren Umgebungsbereiches verhindert werden.

Vorgesehen ist ein Geschößwohnungsbau mit insgesamt ca. 18 Wohneinheiten, zweigeschossig mit ausgebauten Dachgeschoß als Vollgeschoß in offener Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 1,2. Dies entspricht der in der näheren Umgebung anzutreffenden Straßenrandbebauung. Durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 12,50 m, einer maximalen Traufhöhe von 8,60 und einer maximalen Sockelhöhe von 0,60m in Kombination mit der Dachneigung zwischen 40° und 45° wird gewährleistet, daß es sich bei Realisierung des dritten Geschosses um ein „Dachgeschoss“ handelt. Der mit der Realisierung der Bebauung einhergehende Stellplatzbedarf wird durch die festgesetzten Gemeinschaftsstellplatz - bzw. Garagenanlage sichergestellt.

b) Allgemeines Wohngebiet

Die in der 4. Änderung des Bebauungsplanes N. 15 „ Schützenstraße / Am Bahnhof “ festgesetzte Einzelhausbebauung in eingeschossiger Bauweise wird entsprechend der planerischen Zielsetzung (Nachverdichtung) in eine zweigeschossige Reihenhausbebauung geändert. Dies entspricht der umliegenden Bebauung. Der bisherige mögliche Versiegelungsgrad wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 beibehalten bzw. für die „Grundstücke“ Nr.1 und 7 mit 0,25 sogar unterschritten. Entsprechend der nunmehr möglichen Zweigeschossigkeit wird die Geschößflächenzahl mit 0,8 bzw.0,5 festgesetzt. Um den Gebietscharakter und die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen, werden die Ausnahmen des § 4 Abs.3 BauNVO, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr.4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.

Der private Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Als gestalterische Festsetzungen für diesen Bereich wird durch die Festsetzung der Dachform (Sattel- und Walmdächer) mit einer Dachneigung zwischen 35° und 42° die vorhandene Baustruktur aufgegriffen.

Insgesamt wird innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes eine angemessene und städtebaulich vertretbare planerische Nachverdichtung der baulichen Anlagen ermöglicht. Bei den durch den Bebauungsplan geschaffenen

Möglichkeiten einer Reihenhausbebauung ist sichergestellt, daß ein Einfügen in das Stadtbild gegeben ist.

4.2 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung wird durch das festgesetzte Geh,- Fahr- und Leitungsrecht, angebunden an die Schützenstrasse, sichergestellt.

4.3 Naturschutz und landschaftspflegerische Belange

Bestand

Das Plangebiet läßt sich planungsrechtlich in zwei Bereiche untergliedern. Zum einen ist der im Zusammenhang bebaute Bereich zu nennen. Eine Beurteilung würde hier ohne den Bebauungsplan gem. § 34 BauGB erfolgen. Dieser Bereich stellt sich aus landschaftspflegerischer Sicht als bebauter Bereich mit Privatgärten und gekiesten Hofflächen dar. Der südliche Bereich ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes Nr.15 in Form seiner 4. Änderung. Bis auf die 10 bestehenden Einzelbäume (Obstbäume und Birken) im Osten des Geltungsbereiches sind keine besonders schützenswerten Biotopstrukturen zu verzeichnen.

Zusammenfassend handelt es sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Eingriff

Bei Realisierung des Bebauungsplanes werden hochwertige, geschützte oder sehr empfindliche landschaftsökologische Funktionen nicht betroffen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine bereits bestehende Bebauung. Planungsrechtlich wird durch die 6. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 kein erstmaliger Eingriff vorbereitet, da es zu keiner Mehrversiegelung gegenüber der gem. § 34 BauGB bzw durch den Ursprungsplan möglichen Bebauung kommt.

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Im folgenden werden die landschaftspflegerischen Maßnahmen, wie sie im Bebauungsplan festgesetzt sind erläutert:

- a) Durch die Verdichtung der Bebauung im zentrumsnahen Bereich der Stadt Kaltenkirchen wird die Zersiedelung der freien Landschaft vermieden.
- b) Das anfallende Oberflächenwasser soll, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen, vor Ort versickert werden.
- c) Drei der zehn Einzelbäume werden als zu erhalten festgesetzt.
- d) Der Bebauungsplan setzt als Ersatz für die zukünftig entfallenden Einzelbäume vier zu pflanzende einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) fest. Die mindestens 10 qm große Vegetationsfläche (pro Baum) ist durch geeignete Maßnahmen vor dem Überfahren zu sichern. Darüberhinaus muß als Abgrenzung zu den Stellplätzen bzw. zur Rostocker Strasse eine 1,50 m breite Hecke geflanzt werden. Pro qm ist eine Pflanze aus dem Artenspektrum des Schlehen- Hasel-Knickes zu pflanzen.

5. Immissionsschutz

Lärmschutz

Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung und der ohnehin gegebenen Anforderungen an den Wärmeschutz sind in Verbindung mit der Verkehrsbelastung keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

6. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Kaltenkirchen angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluß an die vorhandene Abwasserleitung in der Schützenstraße sichergestellt.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung kann über Sickerschächte vor Ort erfolgen, sofern die Untergrundverhältnisse dieses zulassen

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG (Schleswag). Der Versorgungsträger soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch Anschluß an das Netz der Hamburger Gaswerke GmbH erfolgen.

Feuerlöscheinrichtung

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlaß vom 17.01.1979 herausgegebene Amtsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

In den in der Planzeichnung mit Geh,- Fahr und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen sind die Leitungen sämtlicher Ver- und Entsorgungsträger zulässig.

7. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

Umlegung, Grenzregelung

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegendem Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gemäß §§ 45 ff. BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB Anwendung. Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Katastergrundstücksbezeichnung und die Flächenangaben enthält.

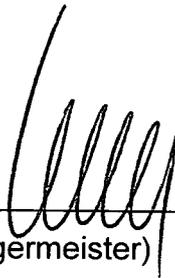
8. Kosten

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Kaltenkirchen keine zusätzlichen Kosten.

9. Hinweise

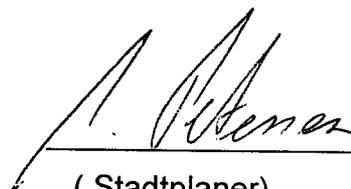
- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wiederverwendet werden.

Stadt Kaltenkirchen
Der Magistrat


(Bürgermeister)



Kreis Segeberg
Der Kreisausschuß
-Planungsamt-


(Stadtplaner)