

# **B e g r ü n d u n g**

**Zur 11. Änderung des Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Kaltenkirchen, Kreis Segeberg, für das Gebiet: „Lindrehm-Süd - für den Bereich des an den Brookweg grenzenden südlichen Abschnitt des Grundstücks des Klinikums Kaltenkirchen“.**

---

## **Inhaltsübersicht**

### **1. Entwicklung des Planes**

### **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

### **3. Inhalt des Bebauungsplanes**

- Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Verkehrsflächen
- Naturschutz und landschaftspflegerische Belange

### **4. Ver- und Entsorgung**

### **5. Umsetzung der Planung**

### **6. Kosten**

## 1. Entwicklung des Planes

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat am 21. Dezember 1999 den Aufstellungsbeschuß über die 11. Änderung des Bebauungsplan Nr. 18 „Lindrehm-Süd“, für den Bereich des an den Brookweg grenzenden südlichen Abschnitt des Grundstücks des Klinikums Kaltenkirchen gefaßt.

Die Planung dient der Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken.

Der Regionalplan für den Planungsraum I weist Kaltenkirchen als Mittelzentrum aus. Die Stadt Kaltenkirchen als äußerer Schwerpunkt auf der Achse Hamburg-Kaltenkirchen hat in den letzten Jahren eine starke Entwicklung genommen. Die zentralörtliche Funktion der Stadt Kaltenkirchen soll weiter gestärkt werden. Entsprechend dieser Zielsetzung ist ein Schwerpunkt, die Wohnattraktivität durch ein ausreichendes und preiswertes Bauflächenangebot weiter zu erhöhen. Es besteht nach wie vor eine große Nachfrage nach Wohnungen und Arbeitsplätzen in diesem Raum.

Die festgesetzten Flächen des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der am 11.09.1999, Az.: IV 647 - 512.111 - 60.44, in Kraft getreten ist, nicht überein. Aus diesem Grunde wird parallel die 3. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt, aus der die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 entwickelt werden soll.

Der Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58).
- Die Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Gebiet liegt in der Gemarkung Kaltenkirchen, Flur 16.

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich von Kaltenkirchen und wird z. Zt. als Fläche für Gemeinbedarf -Krankenhaus- genutzt.

Es wird begrenzt:

im Norden durch die Flurstücke 20/5 teilweise und 21/3 teilweise,

im Osten durch das Flurstück 19/10,

im Süden durch den Brookweg,

im Westen durch die Flurstücke 35/28 und 35/27.

Das Plangebiet umfaßt ca. 0,99 ha.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:25.000.

## **3. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 dient der Schaffung weiterer Wohnbaugrundstücke für Einzelhausbebauung im Mittelzentrum Kaltenkirchen.

Angrenzend an das Klinikum Kaltenkirchen bietet es sich an, hier u. a. Gebäude für Ärzte und artverwandte Berufsgruppen bzw. Bedienstete des Krankenhauses zu errichten.

Derzeit gehört der Planbereich zu den Außenanlagen des Klinikums Kaltenkirchen.

Als Freifläche hat diese Fläche an Bedeutung verloren, da sich die Patienten immer kürzere Zeit im Krankenhaus aufhalten. Auch für evt. Erweiterungsbauten des Krankenhauses wird diese Fläche nicht mehr benötigt.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Es wird eine Fläche von ca. 0,99 ha als WA-Gebiet überplant. Insgesamt können ca. 8 -10 Einzelhäuser entstehen.

Die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wurde mit zwei festgesetzt.

Dies ist erforderlich, um eine möglichst große Wohnruhe in diesem Gebiet zu erzielen.

Das gilt auch für den Ausschluß von den der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetrieben, nicht stö-

renden Gewerbebetrieben, Gartenbaubetrieben und Tankstellen. Diese Nutzungsarten würden zu erheblichen Beunruhigungen beitragen.

### **Verkehrsflächen**

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die angrenzende öffentliche Straße, den Brookweg.

Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind in den Straßenräumen in ausreichender Anzahl und angemessen verteilt vorhanden.

### **Naturschutz und landschaftspflegerische Belange**

#### **Ausgleichsmaßnahmen**

Für die Flurstücke 20/5 und 21/3 im Plangebiet gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18, der Fläche für Gemeinbedarf -Krankenhaus- festsetzt. Die Flurstücke gehören zum Grundstück des Klinikums Kaltenkirchen. Entlang des Brookweges und der angrenzenden Flurstücke im Westen und Osten des Grundstücks sind Knicks vorhanden. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 9.900 m<sup>2</sup>. Die Flurstücke waren bislang mit Nebenanlagen und Stellplätzen bebaubar. Die Grundstücksteilbereiche sind als Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz einzustufen.

Zur Minimierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe werden Festsetzungen über die wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sowie über die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes getroffen. Des weiteren werden die zulässige Bodenversiegelung auf ein notwendiges Mindestmaß begrenzt (GRZ 0,30) und die Höhenentwicklung der Gebäude eingeschränkt.

Das Plangebiet soll nunmehr wie folgt baulich in Anspruch genommen werden:

$$9.900 \text{ m}^2 \times 0,450 (0,30 + 50\%) = \text{rd. } 4.500,-- \text{ m}^2.$$

Aufgrund der vorgesehenen Bebauung sind somit Eingriffe insbesondere in die Schutzgüter Wasser und Boden zu erwarten.

Aufgrund der neuen Planung sind Bodenversiegelungen in einem rechnerischen Umfang von bis zu ca. 4.500,-- m<sup>2</sup> möglich, die mit dem Faktor 0,5 ausgeglichen werden

müßten. Erfahrungsgemäß wird das zulässige Nutzungsmaß jedoch nicht voll ausgeschöpft. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 waren Nebenanlagen und Stellplätze in diesem Bereich zulässig. Es wird eine Ausgleichsfläche rd. 2.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt. Im Anschluß, an die geplante Aufforstungsfläche, die als Ausgleichsmaßnahme für die Tieferlegung der AKN angepflanzt wird, wird in nördlicher Richtung eine Erweiterung der Aufforstung in einer Länge von 195 m und 12 m Tiefe als Ausgleich für die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 zur Verfügung gestellt (s. anliegenden Lageplan). Die Aufforstung erfolgt als Naturwaldparzelle (keine Bewirtschaftung, keine Dünge- oder Spritzmittel, nur heimische Laubgehölze, mind. 30 % Sukzession).

Zur Erschließung der künftigen Baugrundstücke sind ca. 5 Knickdurchbrüche in einer Länge von 6,00 m zum Brookweg erforderlich. Dadurch werden Knickbeseitigungen in einer Gesamtlänge von ca. 30 m erforderlich. Für diese Knickbeseitigung wird Ersatz im Verhältnis 1:2 auf der Fläche des Regenrückhaltebeckens Richtung Kisdorf, am Kisdorfer Weg, östlich des Bebauungsplanes Nr. 47, geschaffen (siehe anliegenden Lageplan). Der neu anzulegende Knick wird mit einer Sohlbreite von 3,00 m, einer Kronenhöhe von 1,20 m, einem Böschungsverhältnis von 1:0,5, 3reihig bepflanzt mit heimischen Gehölzen, 10% Bäume und 90% Sträucher; angelegt.

Die verbleibenden Knicks werden zusätzlich durch einen auf dem Grundstück vorgelagerten, 3,00 m breiten Schutzstreifen in ihrem Bestand geschützt.

Abgängige Bäume im Plangebiet, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kaltenkirchen fallen (100 cm Stammumfang gemessen in 100 cm Höhe), sind in Abstimmung mit der Stadt Kaltenkirchen durch Neuanpflanzung gem. Text Ziff. 8.5 zu ersetzen.

Zur Durchgrünung des Plangebietes werden Festsetzungen über die Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken getroffen. Zudem sind für Einfriedungen Hecken aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen vorgesehen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Kaltenkirchen und dem Klinikum geregelt.

#### **4. Ver- und Entsorgung**

##### **Trinkwasserversorgung**

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

##### **Abwasserbeseitigung**

Das Gebiet wird an die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Kaltenkirchen angeschlossen

##### **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt dezentral durch Verrieselung auf den einzelnen Grundstücken, soweit der Untergrund dies zuläßt.

##### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG (Schlesweg).

##### **Abfallbeseitigung**

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

##### **Feuerlöscheinrichtung**

Im Baugebiet wird eine ausreichende Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung durch die Stadt Kaltenkirchen sichergestellt., gem. Erlaß des Innenministers vom 24. August 1999 – IV 334 – 166.701.400.

#### **5. Umsetzung der Planung**

Das Plangebiet steht vollständig in Privateigentum. Die Umsetzung der Planung erfolgt durch den Eigentümer in Zusammenarbeit mit einem Bauträger. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung werden nicht erforderlich.

## 6. Kosten

Kosten für Schmutz- und Regenwasseranschlüsse werden von den zukünftigen Grundstückseigentümern getragen.

Die Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 127 (4) BauGB), wie Kosten für Wasser-, Gas-, Telefon-, Kabel- und Elektrizitätsversorgung, werden von den entsprechenden Trägern gemäß Satzung umgelegt.

Stadt Kaltenkirchen  
Der Bürgermeister

Kreis Segeberg  
Der Landrat  
Räumliche Planung und Entwicklung

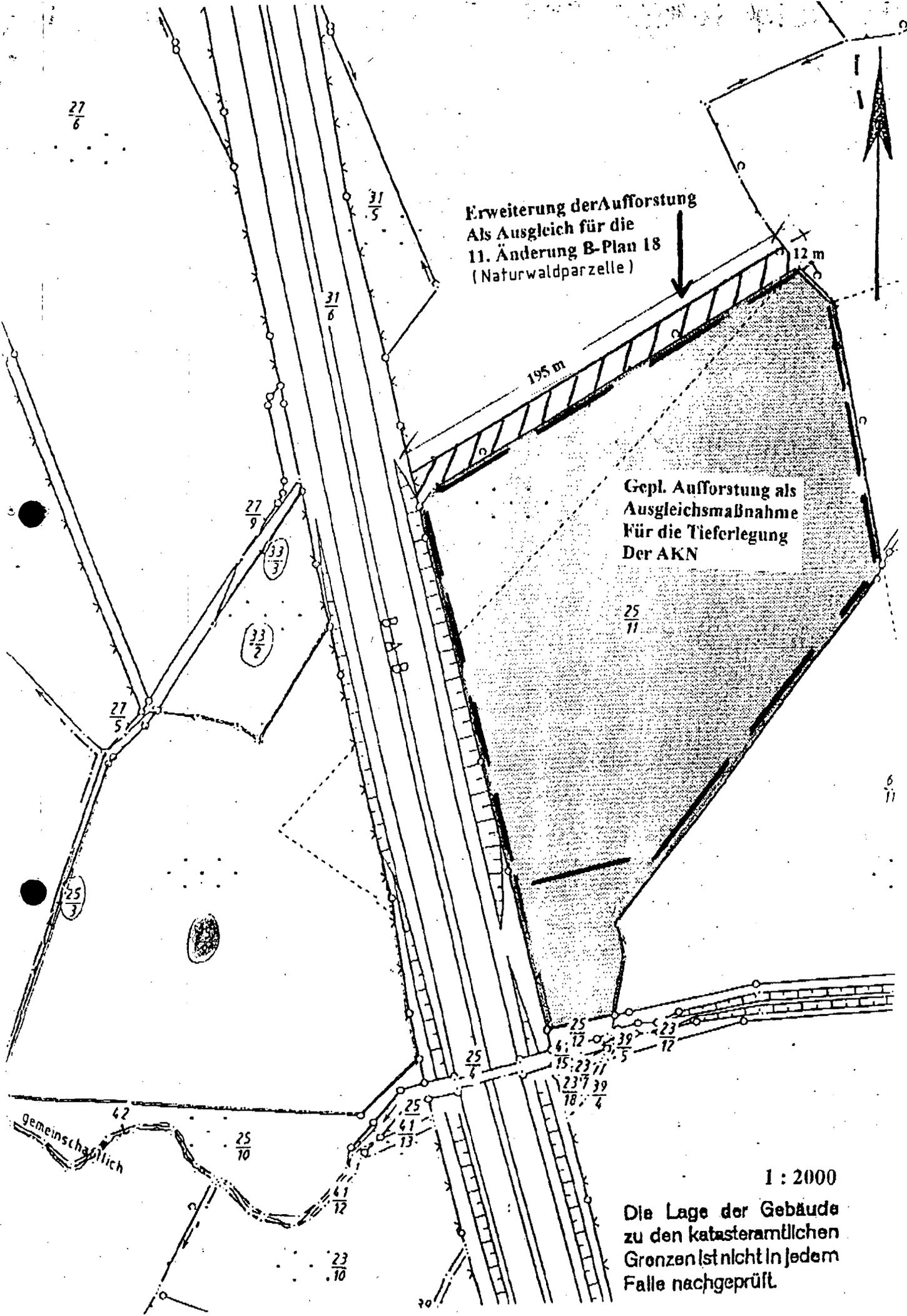
24568 Kaltenkirchen 1 1. AUG. 2000



(Bürgermeister)



(Stadtplanerin)

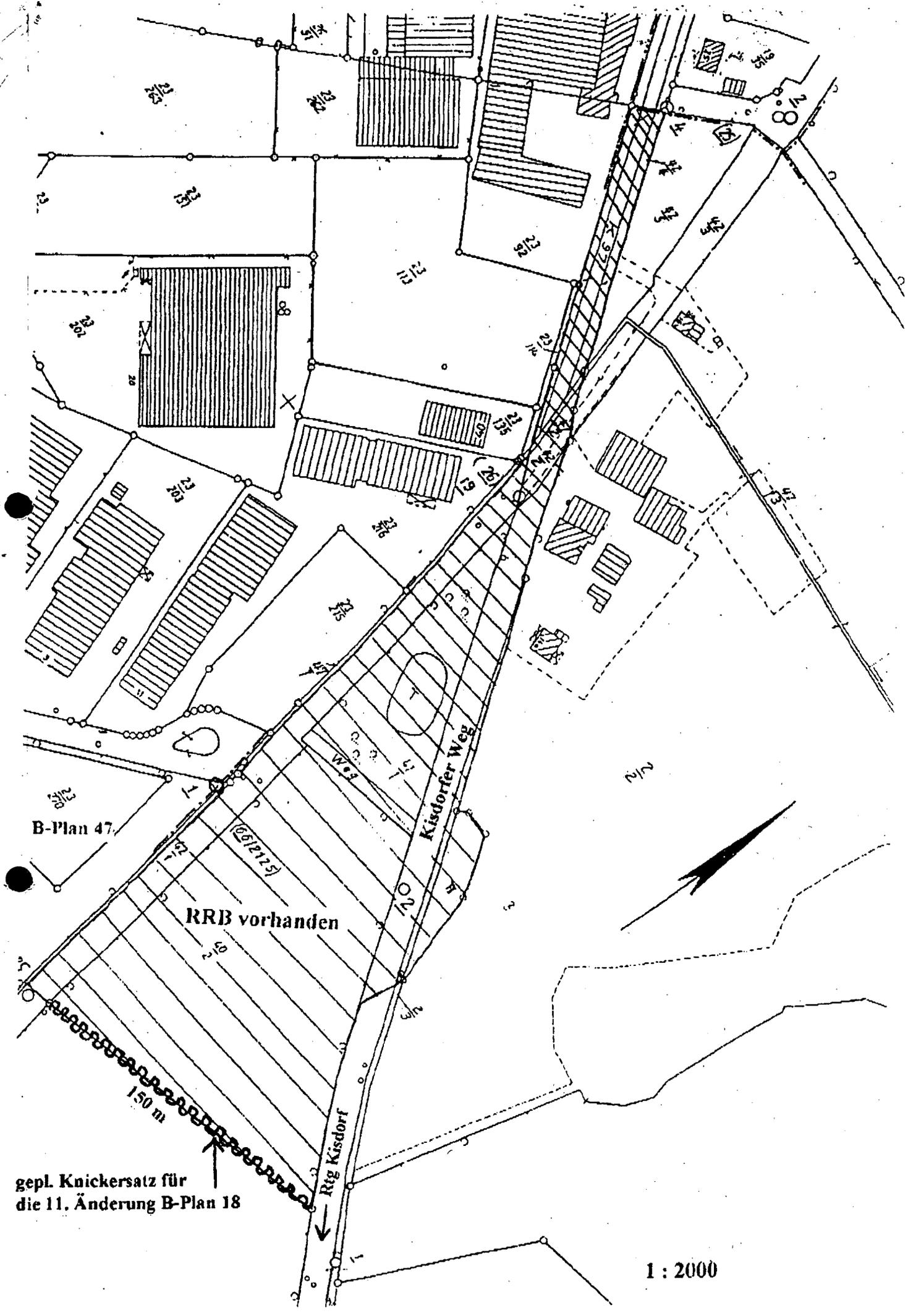


Erweiterung der Aufforstung  
 Als Ausgleich für die  
 11. Änderung B-Plan 18  
 (Naturwaldparzelle)

Gepl. Aufforstung als  
 Ausgleichsmaßnahme  
 Für die Tieferlegung  
 Der AKN

1 : 2000

Die Lage der Gebäude  
 zu den katasteramtlichen  
 Grenzen ist nicht in jedem  
 Falle nachgeprüft.



B-Plan 47

RRB vorhanden

Kisdorfer Weg

Rtg Kisdorf

150 m

gepl. Knickersatz für die 11. Änderung B-Plan 18

1 : 2000