

## BEGRÜNDUNG

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Östlich der Schmalfelder Straße" für den Bereich der Grundstücke Wischhörn 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 und 15 der Stadt Kaltenkirchen

---

### 1. Geltungsbereich:

Der Bereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Östlich der Schmalfelder Straße" umfaßt die (durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes neu geschaffenen) 8 Wohngrundstücke zwischen der Bebauung Am Wischhof, Radensweg und Am Redder, nördlich der Straße Wischhörn.

### 2. Entwicklung des Planes:

Ziel der 2. vereinfachten Änderung ist, die Bebauung auf Einzelhäuser zu beschränken und die Grundflächenzahl auf 0,3 zu reduzieren.

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Östlich der Schmalfelder Straße" vorgesehene Grundflächenzahl von 0,4 war für eine mögliche Doppelhausbebauung konzipiert.

Aufgrund der hohen Besiedlungsdichte in diesem Gebiet wird eine Doppelhausausweisung auf den relativ kleinen Grundstücken ( ca. 630 m<sup>2</sup>) jedoch für problematisch erachtet. Da die Höchstzahl der Wohneinheiten auf 2 festgesetzt wurde, ist bei 8 Wohngrundstücken theoretisch eine Anzahl von 32 Wohneinheiten möglich ( bei vollständiger Ausnutzung der Doppelhausausweisung).

Dafür wäre die geplante verkehrliche Erschließung voraussichtlich nicht ausreichend. Diese besteht aus einem schmalen, befahrbaren Weg mit Wohnhof, von dem aus die angrenzenden Grundstücke erschlossen werden.

Um den gewünschten hohen Wohnwert zu erhalten und die aufgelockerte Form der Besiedlung in diesem Innenbereich zu gewährleisten, wird daher von einer Doppelhausausweisung abgesehen. Die Grundflächenzahl wird entsprechend verringert.

Da ein dringender Wohnbedarf vorliegt, der die umgehende Nutzung dieser Grundstücke erfordert, finden hier die Vorschriften des BauGB-Maßnahmen-Gesetzes ihre Anwendung (insbesondere § 2 Abs. 7 BauGB-MaßnG).

### 3. Rechtsgrundlagen:

Rechtsgrundlagen dieser 2. vereinfachten Änderung sind das Baugesetzbuch, das BauGB-Maßnahmengesetz, die Baunutzungsverordnung sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Östlich der Schmalfelder Straße".

4. Kosten

Durch diese vereinfachte Änderung entstehen der Stadt Kaltenkirchen keine weiteren Erschließungskosten.

Kaltenkirchen, den 01.10.1993

STADT KALTENKIRCHEN

- Der Magistrat -



*[Handwritten Signature]*  
(Zobel)

Bürgermeister

Anlagen:

Begrenzungsplan