

Stadt Kaltenkirchen

Bebauungsplan Nr. 38

für das Gebiet

südlich der Straße am Ehrenhain,
westlich der Schmalfelder Straße
für den Bereich des alten Betriebsgrundstückes
Firma Popp und der angrenzenden Grundstücke
und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Straße "Am Ehrenhain", im Osten durch die Straße "Schmalfelder Straße", im Südosten und Nordwesten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 76.780 m², davon

44.910 m ²	Allgemeine Wohngebiete (WA)
16.350 m ²	Mischgebiete (MI)
1.490 m ²	Fläche für den Gemeinbedarf
3.920 m ²	private und öffentliche Grünflächen (Mähwiese, Knick)
10.380 m ²	Verkehrsfläche

mit ca. 242 Wohneinheiten, davon 25 vorhanden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis, städtebauliche Zielsetzung

Die Stadtvertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.38 beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 ist Teil des alten, im Jahre 1964 genehmigten und rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 Hogfeld. Da es sich bei dieser Überplanung um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes handelt, werden damit für diesen Bereich die ursprünglichen Festsetzungen aufgehoben. Damit erübrigt sich ein gesondertes Aufhebungsverfahren.

Mit der Auslagerung des Gewerbebetriebes Popp haben sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen grundlegend gewandelt. Die freigewordene Fläche soll im Zusammenhang mit den Grundstücken der Schmalfelder Straße, den südlich an das Betriebsgrundstück anschließenden Grundstücken und den westlich des Knicks angrenzenden Grundstücken der Wohnbebauung zugeführt werden und in direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 29 dem dringenden Wohnbedarf der Stadt Kaltenkirchen Rechnung tragen.

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung der Stadt Kaltenkirchen wird der Bebauungsplan Nr. 38 nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), Artikel 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WoBauErlG) aufgestellt, wobei der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen im Wege der Berichtigung entsprechend dem Bebauungsplan angepaßt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Kaltenkirchen wird durch die verbindliche Bauleitplanung sichergestellt.

Der gesamte Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 ausschließlich der Erschließungsstraße I und der Fläche für den Gemeinbedarf ist vom Satzungsbeschluß der Stadtvertretung zum Bebauungsplan Nr. 29 ausgenommen worden, um nach Auslagerung des Gewerbebetriebes eine städtebauliche Neuordnung im Bereich des Plangeltungsbereiches vornehmen zu können. In den städtebaulichen Rahmenbedingungen werden hierbei die städtebaulich räumlichen und verkehrstechnischen Belange des Bebauungsplanes Nr. 29 berücksichtigt. Um den künftigen verkehrstechnischen Anforderungen gerecht zu werden, wird die Erschließungsstraße A des Bebauungsplanes Nr. 29 einschließlich der Fläche für den Gemeinbedarf in den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 aufgenommen.

Dem städtebaulichen Gesamtkonzept liegt zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes eine angemessene Berücksichtigung der Bevölkerungsstruktur und der damit verbundenen Ausweisung unterschiedlicher Wohnformen zu Grunde. Dies wird innerhalb einer Nord-Süd und Ost-West gerichteten Zonung, die jeweils von einer Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung über eine Reihenhausbebauung in eine verdichtete Mietwohnungsbebauung übergeht, erreicht.

Schutz, Pflege und Weiterentwicklung bestehender und geplanter Landschaftselemente und Grünflächen werden in das städtebauliche Entwicklungskonzept eingebunden. Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Grünordnungsplan geben hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Eine weitgehende Verlagerung der notwendig werdenden Ausgleichsmaßnahmen in die öffentliche Trägerschaft sichert deren Umsetzung und wird die privaten Grundstückseigentümer zur Eigeninitiative anregen und ihnen als Leitbild dienen.

Der in Nordsüdrichtung verlaufende Eichenknick bildet im westlichen Bereich des Plangebiets eine markante, raumwirksame Grünstäur, so daß in Verbindung mit dem in Ostwestrichtung vorgesehenen Grünzug des Bebauungsplanes Nr. 29 für den Gesamtbereich zwischen den Straßen Am Ehrenhain, Schmalfelder Straße und Kamper Weg annähernd drei gleich große Wohnbaugebiete entstehen. Das Teilgebiet westlich des Eichenknickes wird aus dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes Nr. 29 entwickelt und an das geplante Erschließungssystem angebunden. Der verbleibende, im rückwärtigen Bereich der Straßen Am Ehrenhain und Schmalfelder Straße gelegene Plangebietsbereich wird durch eine mittlere Erschließungsstraße in annähernd zwei gleich große Bereiche unterteilt, die ihre Anbindungen im Süden über die Erschließungsstraße I an die Schmalfelder Straße (L 234) und im Norden über die Erschließungsstraße F an die Straße Am Ehrenhain erhalten.

In Abwägung der Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes, des Schutzes vor gebietsbezogenen Verkehren, der Wohnruhe und der Wohnumfeldqualität sowie wirtschaftlicher Aspekte wurde eine Zusammenfassung der verschiedenen Verkehrsarten auf eine Haupt-

schließung gewählt. Dadurch wird eine gleichmäßig hohe Wohnqualität innerhalb der einzelnen Teilgebiete geschaffen. Die hierbei entstehende Verkehrsfläche wird dem Charakter eines verkehrsberuhigten Bereichs entsprechend durch eine Vielzahl von Bäumen gegliedert, begrünt und die Oberfläche den jeweiligen Anforderungen gestaltet. Das Ziel, Oberflächenwasser am Niederschlagsort versickern zu lassen, ist Bestandteil des Grünordnungsplanes und der textlichen Festsetzungen.

Zwischenwendeplätze innerhalb der Erschließungsstraßen A und I, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach dem Mischprinzip gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen (EAE 85) ausgebildet sind, ermöglichen eine direkte Lenkung des Verkehrsaufkommens innerhalb des Plangebiets, so daß Durchgangs- und Suchverkehre weitgehendst auszuschließen sind. Die Lage der Wendeplätze zu den Teilgebieten ermöglicht eine Realisierung der Wohnbebauung in mehreren, zeitlich von einander getrennten Bauabschnitten.

In den Teilgebieten mit verdichteter Bauweise werden durch eine hufeisenförmige Gebäudestellung Grünräume unterschiedlicher Größe und Qualität geschaffen. Bedarfsbezogen dienen Teile dieser Erholungsräume der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Form von Tiefgaragen mit Trockenvegetationsformen als Geländeabschluß. Diese landschaftspflegerischen Maßnahmen dienen unter anderem als Ausgleich für die Eingriffe in vorhandene Grünstrukturen.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Der räumliche Geltungsbereich dient überwiegend der Unterbringung von Wohnungen, um der steigenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum gerecht zu werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen beiderseits der mittleren Erschließungsstraßen A, B und F sowie in deren rückwärtigen Bereichen, erschlossen durch Erschließungsstichstraßen D. Das Erschließungskonzept und die Gruppierung der geplanten Gebäude um die innere Erschließung orientieren sich an den vorhandenen Flurstücksgrenzen und ermöglichen durch Anlage von Zwischenwendeplätzen an zentraler Stelle eine abschnittsweise Bebauung des Plangebiets.

Dem Wohngebietscharakter und dem städtischen Erscheinungsbild folgend wird innerhalb des Plangebiets eine nordsüdgerichtete Zonung vorgenommen, die vom Gebäudebestand der Straßen Am Ehrenhain und Schmalfelder Straße ausgehend von einer gereihten, linear zur Erschließungsfläche verlaufenden Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung über eine Reihenhausbauung in einen verdichteten Geschosswohnungsbau übergeht.

Für die Wohngebäude der Teilgebiete 1, 2, 13 und 14 werden zwei Wohnungen als höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden textlich festgesetzt. Dadurch wird das Erscheinungsbild einer Einzel- bzw. Doppelhausbebauung in Form einer aufgelockerten und grüngestalteten Bebauung gewährleistet. Eine hohe Verdichtung in diesen Bereichen und die damit verbundene starke Versiegelung der Grundstücke soll aus Gründen des Bodenschutzes und der Wohn- und Aufenthaltsqualität vermieden werden. Die in Aussicht genommenen Grundstückszuschnitte lassen maximal nur Gebäude mit zwei Wohnungen einschließlich Stellplätzen, Zufahrten und möglichen Nebenanlagen

bei einer angemessenen Gartengestaltung zu. Verdichtete Wohnformen werden in den Teilgebieten 9 bis 12 vorgesehen.

Einzel- bzw. Doppelhäuser im nordöstlichen Planbereich und westlich des Knicks werden über private Wohnwege, als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Versorgungsbetriebe, an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden.

Die durch Baugrenzen und Grundflächenzahl bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen sind so gewählt, daß eine parallel zur Erschließungsfläche verlaufende Bebauung mit den erforderlichen Gestaltungsmöglichkeiten entstehen kann. Diese lineare Entwicklung nimmt hierbei Rücksicht auf bestehende Flurstücksgrenzen und schützenswerte Grünstrukturen.

Ein Verschwenken der Erschließungsstraße mit Anlage eines Zwischenwendeplatzes in der Mitte des Plangebiets eröffnet einen Übergang in eine aufgelockerte, kleinteilige Siedlungsstruktur, unterstützt durch eine geschwungene Linienführung. Überbaubare Grundstücksflächen bilden hier hufeisenförmig gruppiert mit ihren Gartenbereichen Grünräume unterschiedlicher Größe, die durch ihre Kleinteiligkeit ein hohes Maß an Gestaltungsmöglichkeit und Wohnqualität erzeugen werden.

Die zur Erschließungsstraße A und B gerichtete Bebauung betont durch ihre gegeneinander versetzten Baufluchten die geschwungene Erschließung und bildet durch Staffelung aufeinanderfolgende, kleinräumliche Siedlungsstrukturen. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und der Grundflächenzahl. Die Wahl der Baugrenzen läßt unter Beachtung der Festsetzungen zur äußeren Gestalt der Baukörper (örtliche Bauvorschriften gemäß § 82 LBO) eine Vielzahl architektonischer Bau- und Gestaltungsformen zu. Durch den zwischenzeitlich eingetretenen Bestand im nördlichen Plangeltungsbereich an der Straße Am Ehrenhain werden für die Teilgebiete 1 und 14 Außenwände in weißem Verblendmauerwerk und schwarze Dächer ~~ausnahmsweise~~ zugelassen. Damit folgt die Stadt Kaltenkirchen den Wünschen der betroffenen Eigentümer.

Die in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung von Anliegern der Schmalfelder Straße vorgebrachte Anregung, eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche zuzulassen, wird durch Anbindung der Grundstücke Nr. 11 bis 21 an das innere Erschließungssystem des Plangebiets entsprochen. Die Stadt Kaltenkirchen läßt sich angesichts des sich verringernden Baulands im innerstädtischen Bereich und dem sich daraus ergebenden Gebot, flächensparend zu bauen und vorhandene bebauungsfähige Grundstücke zu nutzen, in ihrer Abwägung davon leiten, daß Möglichkeiten zur Bereitstellung innerstädtischer Bauflächen höher zu bewerten sind, als gärtnerische Einzelbelange.

Der vorhandene Eichenknick, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Knick" festgesetzt, wird in einer Breite von 4,50 m von der Stadt Kaltenkirchen erworben. Somit ist die fortwährende Erhaltung und Pflege gesichert. Die beiderseits angrenzende Wohnbebauung bleibt in einer durchschnittlichen Tiefe von 8,00 m, gemessen von der Mitte des Knickfußes, vom Knick zurück. Die dadurch entstehenden Flächen werden als Knickfreihaltezonen, in denen jegliche Bebauung, auch Nebenanlagen ausgeschlossen sind, im Text (Teil B) festgesetzt. Die Knickfreihaltezonen werden mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung angesät und extensiv gepflegt, d.h. maximal zwei Mähgänge jährlich ohne Düngergaben und mit Mähgut-

abfuhr. Der Knick ist ca. alle 15 Jahre auf den Stock zu setzen. Überhälter können ca. alle 25 m stehengelassen werden. Der Strauchbewuchs ist durch Nachpflanzen zu verdichten bzw. unbewachsene oder lückenhafte Wallabschnitte werden mit heimischen standortgerechten Gehölzen nachgepflanzt. In Verbindung mit der Ausweisung des Knicks als öffentliche Grünfläche sind somit die Fortentwicklung und die natürlichen Vegetationsbedingungen des Knickes bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Wohnqualität gesichert.

Für die Wohnbaugebiete der beiden Bebauungspläne Nr. 29 und 38 wird für schulpflichtige Kinder ein Spielplatz im Bereich des Wasserwerks im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 vorgesehen. Immissionseinwirkungen, insbesondere durch Autoabgase, sind nicht zu erwarten. Verkehrsberuhigte Erschließungsformen und ein weitvernetztes Wegesystem innerhalb der Wohngebiete lassen eine erhöhte Unfallgefahr ausschließen. Kleinkinderspielplätze gehören zu den Außenanlagen des Wohnungsgrundstückes und sind durch den Grundstückseigentümer herzustellen und zu unterhalten.

4. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung

Der Plangeltungsbereich liegt am Nordrand des Stadtgebietes, geprägt durch das Betriebsgelände der ehemaligen Feinkostfabrik der Firma Popp, landwirtschaftlich genutzte Flächen, Acker- und Weideland, Wald und Gartenbereiche der Schmalfelder Straße sowie wichtige Grünelemente, wie Eichenknick, Wildwiesen, durchgewachsene Hecken und eine Vielzahl von Bäumen unterschiedlicher Qualität, als Einzelbäume oder Baumreihen. Hierbei betragen die landwirtschaftlich genutzten Flächen einen Anteil von ca. 20%, wobei im Gegensatz zu der im Süden intensiv bewirtschafteten Ackerfläche die Grünlandfläche lediglich als Pferdekoppel genutzt wird. Der Anteil der Grundstücke der Schmalfelder Straße, die vorwiegend mit Einzelhäusern bebaut durch gestaltete Gartenflächen geprägt sind, beträgt ca. 22% des Plangebiets. 17% des Plangebiets sind bebaut bzw. die Flächen sind oberirdisch versiegelt. Letztere sind mit Auslagerung des Gewerbebetriebes in das Eigentum der Stadt Kaltenkirchen übergegangen. Um die Fläche schnellstmöglich einer Wohnbebauung zuführen zu können, wurden die Betriebsgebäude abgebrochen, der Boden entsiegelt und im Hinblick auf eine zukünftige Wohnbebauung auf im Boden befindliche Altlasten hin untersucht. Der Boden ist frei von Altlasten.

Mit Ausweisung der Wohnbauflächen werden Waldflächen der Flur 7 auf den Flurstücken 14/8, 14/17, 14/12 und 16/15 in einer Größe von rd. 1 ha in Anspruch genommen. Eine Ersatzaufforstung in gleicher Flächengröße wird zu gegebener Zeit als Ausgleichsmaßnahme im Stadtgebiet durchgeführt. Ein gesonderter Waldumwandlungsantrag gemäß § 12 Landeswaldgesetz wird vor Beginn der Baumaßnahmen bei der Unteren Forstbehörde eingereicht. Vor dem Waldumwandlungsverfahren dürfen keine weiteren baulichen Anlagen auf den vorgenannten Flurstücken errichtet werden.

Der vorhandene Knick, der aufgrund mangelnder Pflege in den Jahrzehnten zu einer dichten Aneinanderreihung von Einzelbäumen durchgewachsen ist, zeigt sich überaltert und in seiner Weiterentwicklung gefährdet. Landschaftpflegerische Maßnahmen, die vor den Baumaßnahmen durchzuführen sind, sollen den Knick in seine ursprüngliche Ausformung zurückführen, so daß der Knick weiterhin als raum-

bildende Grünzäsur das zukünftige Siedlungsbild prägen kann. Schutz und Pflege werden durch textliche Festsetzungen sichergestellt.

Grünflächen, die nicht in die städtebauliche Gesamtkonzeption eingebunden werden konnten, werden durch Anlage von extensiven Grünflächen (Trockenrasen) auf den Tiefgaragendächern ausgeglichen. Der schützenswerte Charakter dieser entstehenden Flächen gemäß § 11 Abs. 1 LPflegG wird durch textliche Festsetzungen in Bestand und Fortentwicklung gewährleistet.

Um die planerischen Voraussetzungen für die Erhaltung vorhandener Pappeln im nördlichen Plangeltungsbereich zu schaffen, wird die Erschließungsstraße E soweit von den Pappeln nach Süden abgerückt, daß die somit geschaffenen Vegetationsbedingungen den Fortbestand der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Pappeln ermöglichen werden.

Als Unterstützung zu den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sollte das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser gesammelt und auf direktem Wege dem Boden durch Versickerung zugeführt werden. Damit kann ein jedermann einen weiteren Ausgleich für mit der Bebauung einhergehende Eingriffe in den Naturhaushalt kostengünstig leisten.

Für das Plangebiet wird mit Ausnahme einiger Grundstücke der Straße Am Ehrenhain und der Schmalfelder Straße, die gegenüber dem Bestand keine Nutzungsänderungen erfahren werden, ein Grünordnungsplan erstellt, der auf Grundlage der Bestandsaufnahme vom 06.06.1990 eine Bewertung der vorhandenen Landschaftsstrukturen vornimmt und einen qualitativen Vergleich zwischen geplanten und erforderlichen Ersatzmaßnahmen aufzeigt. Landschaftspflegerische Maßnahmen, die Erhaltung einzelner Grünstrukturen und die landschaftspflegerische Ausgestaltung und Pflege der Grünanlagen werden durch textliche Festsetzung (Teil B) festgeschrieben. Kontrolle und Durchsetzung festgesetzter und im Grünordnungsplan beschriebener, landschaftspflegerischer Maßnahmen ist nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung. Die notwendigen Eingriffe in Natur und Landschaft können als ausgeglichen angesehen werden. Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 38 vom 29.11.91, ergänzt am 24.2.1992 und 5.8.1992 wird Anlage der Begründung.

5. Verkehr

Die Schmalfelder Straße (L 234) führt tangential im Osten des räumlichen Geltungsbereiches vorbei. Die L 234 befindet sich hier noch innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen und ist damit anbaufähig für Grundstücke, die als Mischgebiet ausgewiesen werden mit einer durchschnittlichen Grundstückstiefe von 60 m, wobei der rückwärtige Grundstücksbereich der Schmalfelder Straße Nr. 11 bis 21 an das innere Erschließungssystem des Plangebiets angebunden wird.

Die mittlere Erschließungsstraße des Plangebiets schließt im Norden an die Straße Am Ehrenhain und im Süden über die Erschließungsstraße I an die Schmalfelder Straße an. Angesichts einer besseren Einbindung in die naturräumlichen Gegebenheiten im Bereich der Straße Am Ehrenhain wird eine Erschließung mit Minimalanforderungen gewählt, die eine angemessene Parzellierung des nördlichen Plangebietes in

Anlehnung an die vorhandene Bauweise ermöglicht und die landschaftspflegerischen Belange berücksichtigt.

Die Stadt Kaltenkirchen war gehalten, im Rahmen der Erstellung des Grünordnungsplans den straßenbegleitenden Baumbestand einmessen zu lassen. Diese Bäume sind durch Erhaltungsgebot geschützt. Die Stadt Kaltenkirchen läßt sich bei der Abwägung davon leiten, daß die landschaftspflegerischen Belange höher zu bewerten sind, als verkehrstechnische Einzelanforderungen, z.B. Sichtdreiecke. Die Einmündung und die Trassierung der Erschließungsstraße nehmen Rücksicht auf vorhandene Flurstücksgrenzen und sind derart gewählt, daß einerseits der schützenswerte Eichenbestand erhalten bleibt und andererseits eine angemessene Bebaubarkeit des Flurstückes 16/16 unter Berücksichtigung der Knickfreihaltezone ermöglicht wird. Somit ist eine ausgewogene und städtebaulich geordnete Bebauung beiderseits der Verkehrsfläche gesichert. Die Erschließungsstraße F wird den Erfordernissen eines allgemeinen Wohngebietes entsprechend als Mischfläche gestaltet, wo gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer erforderlich ist. Eventuell zusätzliche Verkehrsordnungsmaßnahmen sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Für die Einmündung der Erschließungsstraße F in die Straße Am Ehrenhain ist zum Schutz einer zweistämmigen Eiche eine Mittelinsel mit getrennter Zu- und Abfahrt erforderlich. Für die Einmündung der Erschließungsstraße I in die Schmalfelder Straße ist ein detaillierter Entwurf, bestehend aus Lageplan M. 1:500, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen und Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben, aufzustellen und dem Straßenbauamt Itzehoe in dreifacher Ausfertigung rechtzeitig vor Baubeginn zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Die Entwürfe sind vorher mit dem Straßenbauamt bezüglich Bemessung abzustimmen.

Das Erschließungssystem unterteilt den inneren Planbereich durch eine mittlere Erschließungsfläche, die im Bereich des nördlichen Wendeplatzes um eine ostwestgerichtete Erschließungsfläche entsprechend den Grundstücksverhältnissen verlängert ist, in drei Verkehrsbereiche. Erschließungsstichstraßen D gliedern die Bereiche in kleinteilige Siedlungsstrukturen, die in ihrer Bauweise und Gebäudestellung die zur Innenstadt ausgerichtete, bauliche Verdichtung aufnehmen.

Die Erschließungsstraßen D werden als verkehrsberuhigte Verkehrsbereiche mit einem Regelprofil von 4,50 m hergestellt. Die befestigte Fahrbahnbreite von 3,00 m wird für den Begegnungsverkehr im Bedarfsfall an geeigneten Stellen in Form von Ausweichstellen auf 4,00 m verbreitert.

Die Gestaltung und Trassenführung der Erschließungsstraßen erfolgt in der Weise, daß gerade Straßenabschnitte von 50 bis max. 100 m gewählt werden, um einerseits eine städtebaulich günstigere Gestaltung zu erzielen und andererseits durch Planungsmaßnahmen und optische Führung eine Verlangsamung des fließenden Verkehrs zu erzielen. Unterstützend wirken die durch Pflanzgebot festgesetzten, straßenbegleitenden Bäume, die in markanter, räumlicher Wirkung den geschwungenen bzw. versetzten Straßenverlauf betonen und den verkehrsberuhigten Charakter des Wohngebietes unterstützen.

Die notwendigen öffentlichen Parkplätze sind im Straßenprofil integriert. Die erforderlichen privaten Stellplätze für die Teilgebiete 9 bis 12 werden in den drei Tiefgaragen nachgewiesen. Auf 127 Wohneinheiten in diesem Bereich kommen 129 Tiefgaragen-Stellplätze.

Zusätzlich werden für die Teilgebiete 3 bis 12 private Stellplätze i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB im öffentlichen Straßenverkehrsraum ausgewiesen. Diese Stellplätze sind den genannten Teilgebieten räumlich zugeordnet. Die Zuordnung ergibt sich aus der Zeichnung zur Ziffer (7) des Satzungstextes (Teil B) Abschnitt I.

Es handelt sich hierbei überwiegend um ein zusätzliches Stellplatzangebot für Besucher und Kurzparker, denen für das vorübergehende Abstellen der Fahrzeuge die günstige Belegenheit an der Straße zugute kommt, und für Zweitwagen der Anwohner. In Bezug auf die Mietwohnungen in diesen Teilgebieten verpflichtet der Bauverein Kaltenkirchen eG als Eigentümer und Verwalter sich und seine Rechtsnachfolger, dafür Sorge zu tragen, daß die Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum nur für das Abstellen von PKW genutzt und von Absperrungen jeglicher Art freigehalten werden.

Da auch der Verkauf dieser Stellplätze nicht auszuschließen ist (für Zweitwagen oder als Alternative zum Tiefgaragenplatz) verpflichtet sich der Bauverein Kaltenkirchen eG (und seine Rechtsnachfolger) weiter, durch entsprechende vertragliche Regelungen die ein Satz zuvor genannte Verpflichtungserklärung auf den Käufer und seine Rechtsnachfolger zu übertragen.

Wartezeiten und Stauräume werden deshalb über das -im verkehrsberuhigten Bereich- übliche Maß nicht vorkommen.

Als gestalterisches Element sollen die privaten Stellplätze und die öffentlichen Parkplätze durch unterschiedliche Pflasterungen gekennzeichnet werden.

Hinsichtlich der beitragsfähigen Erschließungskosten, der Bildung von eigenständigen Stellplätzen in Zuordnung zu den Baugrundstücken, der Regelung des Abwassers, der Gestaltung der Anlagen, der Durchführung der Maßnahmen (gegebenenfalls im Zuge von Verträgen) u.ä. bestehen keine Probleme.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs regelt sich nach der Landesbauordnung (LBO) sowie nach dem Stellplatz- und Garagenerlaß.

Die Problematik der Aufstellung von Bebauungsplänen mit Wohnungsbauprogramm besteht darin, daß ein zu realisierendes Wohnungsprogramm zum Zeitpunkt der Planaufstellung weitgehend noch nicht bekannt ist.

Wohnformen und Gebäudetypen sind heute in zeitlicher Hinsicht erheblichen marktwirtschaftlichen Schwankungen unterworfen. Dazu kommt die Ungewißheit, in welcher Höhe zukünftig öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert werden kann.

Trotz dieser Einschränkungen sind Lösungsmöglichkeiten für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu finden, die bei einer zunehmenden Verknappung des zur Verfügung stehenden Baulands die Wohnumfeldqualität in verdichteten Wohnformen nicht nachhaltig beeinträchtigen.

Hierzu werden in den Teilgebieten 10,11 und 12 drei Tiefgaragen, die den Teilgebieten entsprechend dem Bedarf zugeordnet sind, ausgewiesen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird für die Tiefgaragen eine Standfläche von mindestens 5.00 m vor der jeweiligen Verkehrsfläche gefordert.

Die Dächer der Tiefgaragen werden durch den Grundstückseigentümer als extensive Grünfläche so hergestellt, daß sich eine Trockenrasenvegetation einstellen und halten kann. Die Tiefgaragendächer sind von jeglicher Bebauung und ihrer Nutzung freizuhalten. In den Teilgebieten 10,11 und 12 ist in den Randbereichen der Tiefgaragen eine Nutzung in Form von Mietergärten in einer Tiefe von ca. 10,0 m zulässig.

Die Tiefgarage des Teilgebietes 12 enthält teilweise auch Stellplätze für das Teilgebiet 9. Bei den drei Tiefgaragen besteht die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt auch Miteigentumsanteile (Teileigentum) zu bilden. Die Tiefgaragen werden daher als Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen.

An der Erschließungsstraße A wird für die Grundstücke des Teilgebiets 6 eine Fläche für Abfallbehälter ausgewiesen. Eine direkte Anfahrbarkeit der Grundstücke wird zugunsten der Wohnruhe, einer flächensparenden Erschließung und insbesondere der Wohnumfeldqualität im rückwärtigen Bereich des Haupterschließungssystems nicht vorgesehen. Im Hinblick auf eine zukünftig auf Wertstoffsammlung orientierte Abfallbeseitigung werden zwei weitere Flächen hierfür an zentraler Stelle des Plangebietes ausgewiesen. Dem jeweiligen Umfeld entsprechend sind sie im Zuge der Erschließungsmaßnahmen herzustellen und gärtnerisch zu gestalten.

Innerhalb des Plangebiets wird der fußläufige Verkehr dem Mischprinzip entsprechend in die Haupterschließungsstraßen A, B und F einbezogen. Im Bereich des Geschößwohnungsbaues wird östlich der Erschließungsstraße A ein eigenständiger, abgesetzter Gehweg vorgesehen, der somit ein störungsfreies Durchwandern des Plangebietes ermöglicht.

Die Verknüpfung der Erschließungssysteme mit den südlich und westlich angrenzenden Wohngebieten erfolgt im Bereich des Zwischenwendeplatzes der Erschließungsstraße I, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Ausgangs- bzw. Endpunkt der Wohngebietserschließung darstellt. Im Einmündungsbereich in die Schmalfelder Straße wird das Fahrbahnprofil auf 5,50 m aufgeweitet. In Verbindung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30 kann somit eine exakte Kreuzung ohne Versatz hergestellt werden. Die Verengung des Profiles im weiteren Straßenverlauf auf 4,50 m dient in Form einer "Schleuse" der Verkehrsberuhigung. Beeinträchtigungen bzw. Gebäudeschäden im Bereich der Amtsverwaltung Kaltenkirchen-Land sind bei einem durchschnittlichen Abstand von 9,00 m zur verkehrsführenden Fahrbahn zum jetzigen Zeitpunkt aus planerischen und verkehrstechnischer Sicht nicht erkennbar.

Ein abgesetzter Gehweg südlich des Teilgebietes 10 berücksichtigt die Belange des fußläufigen Verkehrs und die ihrer Sicherheit in Abwägung der örtlichen und städtebaulichen Gegebenheiten. Der Fußgänger wird über ein eigenständiges Wegesystem des Bebauungsplanes Nr. 29 weiter in Richtung Bürgerhaus und somit unmittelbar in die Innenstadt geleitet.

Aktive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm auf der L 234 wie z.B. Schutzwälle scheiden im Innerortsbereich aus. Gegebenenfalls muß auf passive Maßnahmen zurückgegriffen werden. Da bereits aus Wärmeschutzgründen Isolierverglasungen für Fenster notwendig sind, die die Anforderungen der Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) erfüllen, wird auf weitergehende Festsetzungen verzichtet.

6. Ver- und Entsorgung

Die Verlegung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ist zu koordinieren. Für Leitungsführungen sind erforderlichenfalls ausreichend dimensionierte Leerrohre oder Schutzrohre unter den Bäumen zu verlegen.

Die vorhandene Hausanschlußzuleitung des Betriebsgrundstückes Popp soll für die Erschließung des Plangebietes genutzt werden. Für die Trasse wird ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe. festgesetzt.

6.1. Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Getrennte Schmutz- und Regenwasserleitungen müssen in allen neu zu erstellenden Straßen und Wegen gebaut werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Stadt Kaltenkirchen mit Abgabe an den Hauptsammler West. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über vorhandene Regenwasserrückhaltebecken der Ohlau zugeführt. Im Rahmen des wasserwirtschaftlichen Genehmigungsverfahrens ist der Nachweis über ein ausreichendes Retentionsvermögen der zu benutzenden Regenrückhalteeinrichtungen zu erbringen.

6.2. Wasserversorgung

Die Stadt Kaltenkirchen ist an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Kaltenkirchen/Henstedt-Ulzburg mit Anschluß- und Benutzungszwang für alle Grundstücke innerhalb des Plangeltungsbereichs angeschlossen.

6.3. Stromversorgung

Das Plangebiet wird durch die SCHLESWAG mit Strom versorgt. Zur Versorgung des Plangebietes mit Strom wird an einem für das Plangebiet günstigen Verteilerpunkt eine Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) ausgewiesen. Auf dem Grundstück der Amtsverwaltung Kaltenkirchen-Land wird im Bereich der vorhandenen Garage eine Trafostation vorgesehen, die im Bedarfsfall die Stromversorgung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 29 sicherstellt. Die freie Zugänglichkeit wird über die Erschließungsstichstraße D des Teilgebiets 8 gewährleistet.

Bei Durchführung der beabsichtigten Arbeiten ist die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen zu beachten. Das direkte Bepflanzen der Energietrassen sollte grundsätzlich vermieden werden.

6.4. Gasversorgung

Die Stadt Kaltenkirchen ist Konzessionsgebiet der Hamburger Gaswerke. Alle Wohngebäude sollen im Bebauungsplangebiet mit Erdgasanschluß versehen und versorgt werden.

Für den Standort der Gasregelanlage wird die Stadt Kaltenkirchen die notwendige Grunddienstbarkeit im Rahmen der Erschließung einräumen.

6.5. Abfallbeseitigung

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

6.6. Kommunikationsmittel

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Kiel, Postfach 1200, in 2300 Kiel 1, Dienststelle PLL, Tel. 0431/591-2307, mindestens acht Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

7. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der zentralen Wasserversorgung bereitgestellt.

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Kaltenkirchen. Die Feuerwache befindet sich nordwestlich des Gewerbegebietes am Kisdorfer Weg. Feuerwehrezufahrten erfolgen von der Straße Am Ehrenhain und über die Erschließungsstraße I von der Schmalfelder Straße.

8. Flächenbilanz (siehe Tabelle)

9. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägige Kostenermittlung

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist nur teilweise vorhanden. Es entstehen Kosten durch die innere Erschließung des Baugebiets, die entsprechend den gesetzlichen Vorschriften getroffen und finanziert werden.

Die Grundstücke im Plangeltungsbereich befinden sich in privatem oder städtischem Eigentum. Dadurch entfällt die Notwendigkeit zu bodenordnerischen Maßnahmen.

Der städtische Anteil von 10% nach § 129 (1) BauGB wird aus ordentlichen Haushaltsmitteln bestritten.

Erschließungskosten

Pos. 1	Erwerb und Freilegung der Erschließungsanlagen	336.800	,--	DM
Pos. 2	Bau von Straßen, Wegen und Parkplätzen	1.178.800	,--	DM
Pos. 3	Schmutzwassersiel	303.600	,--	DM
Pos. 4	Regenwassersiel	227.700	,--	DM
Pos. 5	Wasserleitung	96.600	,--	DM
Pos. 6	Neuanpflanzung von Straßenbäumen	76.000	,--	DM
Pos. 7	Straßenbeleuchtung	60.000	,--	DM
Pos. 8	Unvorhergesehenes 5%	114.000	,--	DM
Zwischensumme		2.393.500	,--	DM
Ing.-Honorar		ca. 239.350	,--	DM
Zwischensumme		ca. 2.632.850	,--	DM
14 % Mehrwertsteuer		ca. 368.600	,--	DM
insgesamt		ca. 3.001.450	,--	DM
abgerundet		ca. 3.001.000	,--	DM

Stadtanteil 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach § 129 (1) BauGB:
(Pos. 1, 2, 4 zur Hälfte; 6, 7 u.8) ca. 185.375 ,-- DM

8. Flächenbilanz

Teilgebiet Nr.	Nutzung	Nettobauland m ²	Grundfläche m ²	GRZ	WE (Anz.)
1	WA	9.959	3.486	0,35	18
2	MI	14.058	5.624	0,4	18
3	WA	2.231	892	0,4	8
4	WA	2.070	828	0,4	9
5	MI	2.294	918	0,4	12
6	WA	1.340	536	0,4	5
7	Fläche f. d. Gemeinbedarf	1.490	894	0,6	-
8	WA	2.910	1.164	0,4	11
9	WA	1.320	528	0,4	14
10	WA	3.590	1.436	0,4	27
11	WA	2.764	1.105	0,4	27
12	WA	7.160	2.864	0,4	62
13	WA	8.932	3.573	0,4	27
14	WA	2.358	825	0,35	4
Zusammen		62.476	24.673	0,39	242

davon 25 vorh.

Grünfläche : 3.920 m² ca. 5,1 %

Verkehrsfläche : 10.380 m² ca. 13,0 %

Anlagen

Eigentümergeverzeichnis

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 38 vom 29.11.1991,
ergänzt am 24.2.92 und 5.8.1992

Plan über die vorgesehene Grundstücksaufteilung (Bauverein Kaltenkirchen e.G.)
Stadt Kaltenkirchen, den 03.12.1992



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

Aufgestellt :
2300 Kiel, den 29.11.1991,
ergänzt, den 24.2.1992
ergänzt, den 17.3.1992
ergänzt, den 04.6.1992
ergänzt, den 31.7.1992

DIEDRICHSEN HOGE BECKER TENNERT
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
HERDERSTRASSE 2 2300 KIEL
TEL. 0431/51966-0 FAX -/51966-66

1 . AUSFERTIGUNG