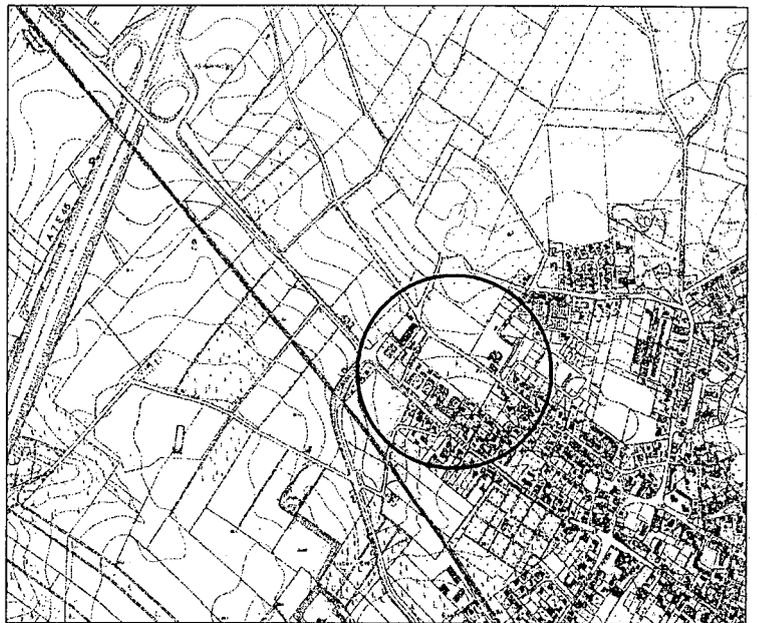


# STADT KALTENKIRCHEN

Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 59,  
„Groß Teinsiek“  
1. Änderung



20. März 2001

Planverfasser

AC

ARCHITEKTEN CONTOR FERDINAND + EHLERS  
PLANERGRUPPE JULIUS EHLERS · Stadtplaner SRL + Architekten BDA  
Burg 7a · 25524 Itzehoe · fon 04821 / 682-80 · fax 04821 / 682-81  
Projektbearbeiter: Dipl.-Inge. Martin Stepany und Gerhard Dreier

**1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich bezieht einen Bereich des Flurstückes 32/3 ein.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 2.100 m<sup>2</sup>, davon

1.900 m<sup>2</sup> Allgemeines Wohngebiet  
200 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsflächen.

**2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und städtebauliche Zielsetzungen**

Auf dem oben genannten Grundstück, für das der Bebauungsplan Nr. 59 aufgestellt worden ist, soll Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern realisiert werden.

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Kaltenkirchen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 soll die Fußwegeverbindung von der bogenförmigen Erschließungsstraße zur Straße Langstück geringfügig verschoben werden. Damit kann für die Errichtung von jeweils zwei Doppelhäusern das Baufeld Nr. 4 vergrößert und das Baufeld Nr. 5 etwas verkleinert werden.

Die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet bleibt unverändert, so daß der Bebauungsplan aus der Darstellung Wohnbaufläche des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann. Die bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 berücksichtigten Rahmenbedingungen, insbesondere Lärmschutz, Grünordnungskonzept und Baugrunduntersuchung, bleiben unberührt.

Die Aufstellung eines Grünordnungsplans ist nicht erforderlich, weil mit dem Bebauungsplan keine erheblicheren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes als nach der bisherigen Planung erfolgen. Das betrifft auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die Ersatzaufforstung infolge einer Inanspruchnahme von Waldflächen, diese Belange werden mit dem Bebauungsplan gegenüber der bisherigen Planung nicht verändert.

## Begründung

**3. Art und Maß der baulichen Nutzung,  
Stellplätze,  
örtliche Bauvorschriften**

Es wird allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 59 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie die übrigen nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig, um eine deutliche Abgrenzung zu den außerhalb des Plangebietes bestehenden Gewerbebetrieben sicherzustellen.

Allgemein und ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Damit soll eine Beeinträchtigung vorhandener und geplanter Wohnnutzungen ausgeschlossen werden und die sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Zusammenhang des Gebietes bewahrt werden. Das betrifft auch den in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen städtebaulichen Zusammenhang.

Dem Baukonzept entsprechend wird eingeschossige Bebauung mit Traufhöhen von 4,0 m in offener Bauweise ausgewiesen. Als Hausformen sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Als Maß der Nutzung ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,3 vorgesehen. Mit der festgesetzten Traufhöhe wird ein Einfügen der geplanten Wohnhäuser in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig. Diese Regelung dient der Sicherung des Einfamilienhauscharakters des Gebietes und berücksichtigt die sparsame Wohnwegerschließung.

Die Oberkante Erdgeschossfußboden darf nicht höher als 70 cm über Gelände angeordnet werden. Damit soll erreicht werden, dass die Neubebauung sich in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Die örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung von Dächern, Einfriedigungen, befestigten Grundstücksflächen für Stellplätze und Zufahrten entsprechen den Regelungen des Bebauungsplans Nr. 59. Damit soll eine einheitliche Dachaufbildung, Gestaltung der Einfriedigungen aus Laubgehölzhecken und eine weitgehende Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet werden.

## Begründung

Die ausgewiesene Tiefe der überbaubaren Flächen lässt Spielraum für die Anordnung der Gebäude und gewährleistet durchgehende Gartenflächen ohne Verschattungen von Gebäuden.

Die Stellplätze der Einzel- und Doppelhäuser liegen auf diesen Grundstücken und sind nach § 12 BauNVO dort zulässig.

**4. Verkehr**

Die Erschließung erfolgt über den im Bebauungsplan Nr. 59 ausgewiesene bügelförmige an den Kamper Weg angebundenen befahrbaren öffentlichen Wohnweg in 3,50 m Breite bzw. 6,00 m Breite im Bereich öffentlicher Parkplätze und im Einmündungsbereich des Kamper Weges.

In dem Bereich, in dem eine Breite von 3,50 m vorgesehen ist, ist Einrichtungsverkehr von Osten nach Westen vorgesehen. Auf diese Weise kann der Straßenquerschnitt minimiert und Verkehrsmenge und Fahrgeschwindigkeit deutlich reduziert werden.

Die Durchfahrt für Müllfahrzeuge ist gewährleistet.

Mit der Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen soll dem Bedarf an Besucherparkplätzen entsprochen werden.

**4. Grünordnung und Eingriffsregelung**

Das grünordnerische Konzept des Bebauungsplans Nr. 59 wird für die 1. Änderung unverändert übernommen.

Mit diesem Bebauungsplan erfolgt keine erheblichere Beeinträchtigung des Naturhaushaltes als nach der bisherigen Planung des Bebauungsplans Nr. 59. Auf eine Anwendung der Eingriffsregelung kann daher verzichtet werden. Auf die beigefügte Anlage aus dem B-Plan Nr. 59 wird verwiesen.

**5. Immissionsschutz**

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 59 ergeben sich keine Veränderungen im Bereich des Lärmschutzes.

**6. Ver- und Entsorgung / Brandschutz**

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung kann erfolgen.

Begründung

Das anfallende Abwasser wird dem vorhandenen Schmutzwasserkanal im Kamper Weg zugeführt. Anfallendes Regenwasser soll –soweit der Untergrund dafür geeignet ist – versickert werden. Ansonsten erfolgt die Führung in das geplante Regenrückhaltebecken nördlich des Plangebiets (Genehmigung liegt vor; Baubeginn noch in 2000).

Die Rest- und Bioabfallgefäße der rückwärtigen Grundstücke sind am Abfuhrtag an die geplante Erschließungsstraße bereitzustellen.

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Gebiet des B-Plans im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen.

Im Baugebiet wird eine ausreichende Löschwasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung durch die Stadt Kaltenkirchen sichergestellt (gem. Erlaß des Innenministers vom 24.08.1999 – IV 334 – 166.701.400).

7. Hinweise

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschongebiet für das Wasserwerk Kaltenkirchen. Für diesen Bereich ist die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes geplant, aus dem sich für die Zukunft Nutzungseinschränkungen ergeben könnten.

8. Maßnahmen zur Realisierung des Planes

Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen des Plangebiets, für die eine Nutzungsänderung vorgesehen ist, befinden sich in Privatbesitz.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen trägt der Vorhabenträger.

Kaltenkirchen, den 02.05.2001



*[Handwritten signature]*  
 Der Bürgermeister

## ANLAGE

### Grünordnung und Eingriffsregelung

(Auszug aus Begründung zum Bebauungsplan Nr. 59)

#### Grünordnerisches Konzept

Die Grünraumstruktur des Bebauungsgebietes „Groß-Teinsiek“ ergibt sich aus dem Zusammenwirken des privaten Grüns der Hausgärten und dem umgebenden öffentlichen Grün in Form des weitestgehend zu erhaltenden Knicks.

Dieser Knick gibt dem neuen Baugebiet seinen Rahmen. Dieser Rahmen muß jedoch an mehreren Stellen unterbrochen werden: Zwei Einmündungsbereiche der Erschließungsstraße in einer Breite von ca. 20 m sowie 3 Grundstückszufahrten werden erforderlich.

Das neue Wohngebiet wird sich durch seine geringe Versiegelung (GRZ z.T. nur 0,2) gut durchgrünt darstellen.

Zur Grundbegrünung soll Laubbäume auf den Grundstücksflächen und Hecken als Abgrenzungen gepflanzt werden. Diese übernehmen gestalterische und ökologische Funktionen. Hier sind klimatische Wirkungen (Beschattung, Minderung der Verdunstungsrate) und Lebensraumfunktionen (z.B. Nistmöglichkeiten) zu nennen.

Zur Abschirmung der Lärmemissionen der angrenzenden Betriebe wird eine Lärmschutzwand erforderlich. Zur gestalterischen Einbindung in das Siedlungsgrün wird eine Anböschung und die Bepflanzung mit Sträuchern und Kletterpflanzen vorgesehen. Auch die Gemeinschaftsgaragen werden nach außen durch einen Vegetationsgürtel abgeschirmt.

Nach Durchführung der genannten Vermeidungs-/ Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen verbleibt ein Ausgleichsdefizit, welches folgendermaßen ausgeglichen wird:

#### Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Baugebietes sind aufgrund der beengten Verhältnisse und der gebotenen wirtschaftlichen Ausnutzung nur sehr begrenzt dem Ausgleich dienende Maßnahmen möglich. Hier sind lediglich die Flächen einer naturnahen, abschirmenden Bepflanzung, die durch ein Pflanz-

## Begründung

gebot abgesichert wird, in Anrechnung zu bringen:

- Ausweisung einer Pflanzfläche auf Privatgrundstücken, die eine abschirmende Bepflanzung zu den Gewerbe- und Mischgebietsflächen aufnimmt. Die Fläche umfaßt ca. 870 m<sup>2</sup>. Sie erhält eine flächige Bepflanzung mit standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen sowie der Berankung der Lärmschutzwand und dient neben ihrer Lebensraumfunktion als Verstärkung der Abgrenzung. Sie dient rechnerisch dem Ausgleich des Eingriffs, den die Errichtung der Wand, einschl. der nötigen Böschung selber erfordert.
- Pflanzfestsetzungen auf privaten Grünflächen. Im Wohngebiet ist eine 30-60 %ige Nutzung/Versiegelung der Grundstücksflächen zulässig. Der verbleibende Teil soll begrünt werden. Hierzu wird eine Mindestforderung von einem Laubbaum je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt. Zur Erzielung eines geschlossenen Gesamtbildes, sowie als Ergänzung der Anlage um ein weiteres ökologisch wirksames Element sollen die Wohngrundstücke aus Laubgehölzhecken (Höhe bis 100 cm) eingefriedet werden.

## Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Der verbleibende (überwiegende) Ausgleichsbedarf wird entsprechend der Bilanzierung in einer gesonderten Ausgleichsfläche vorgesehen:

Der überwiegende Teil des Ausgleichs wird gem. §200a Bau-GB in einer Fläche an der Alvesloher Straße und an der BAB A7 durchgeführt. Diese Fläche wird gem. der Bilanzierung zum Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Boden 4495 m<sup>2</sup> Fläche erfordern.

Darüber hinaus ist der Verlust von 18200 m<sup>2</sup> Wald gemäß Runderlaß, sowie gem. den Abstimmungen mit Forstamt und Unterer Naturschutzbehörde im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Es werden 54.600 m<sup>2</sup> Aufforstung erforderlich.

Darüber hinaus ist auf der Privatfläche „Sierk“ ein bereits gerodetes Waldstück in einer Fläche von 3000 m<sup>2</sup> Fläche nach dem Waldrecht umzuwandeln, da sonst ein Abstandsstreifen im B-Plan Gebiet erforderlich werden würde. Hierfür sind

## Begründung

9.000 m<sup>2</sup> Wald nachzuweisen. Die Genehmigung ist zwischenzeitlich erfolgt.

Somit ergibt sich eine Wald- und Ausgleichsfläche in einer Größe von Gesamt 68.095 m<sup>2</sup>. Hierbei ist eine bislang (land-)wirtschaftlich genutzten Fläche mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen forstmäßig aufzupflanzen. Die Bepflanzung kann als Initialpflanzung durchgeführt werden. Zur Aufforstung steht das Flurstück 4/243 zur Verfügung. Hier erfolgt eine Aufforstung von 52.000 m<sup>2</sup>

Das verbleibende Defizit von 16.095 m (= 68.095 m<sup>2</sup>-52.000 m<sup>2</sup>) setzt sich aus 2.600 m<sup>2</sup> Waldausgleich für das B-Plan-Gebiet, 4.495 m<sup>2</sup> Fläche (= naturschutzrechtlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden) und 9000 m<sup>2</sup> Waldausgleich für die Umwandlung des Grundstückes „Sierk“ zusammen. Es wird auf dem Flurstück 32/2 der Flur 7 realisiert. Hier ist in Ergänzung der Krückaurenaturierung und der Ausweisung von Sukzessionsflächen im höheren Uferbereich (vgl. B-Plan 63) eine weitere Entwicklung als Wald geplant. In Struktur und Artenzusammensetzung soll dieser dem Typ Auewald (Hartholzau) entsprechen. In gleicher Art wird der Ausgleich für die Umwidmung der 3.000 m<sup>2</sup> Waldfläche (Flurstück 32/2, Flur 7) hergestellt. Der rechnerische Ausgleich ergibt eine Aufforstungsfläche von 9.000 m<sup>2</sup>.

Im südlichen Randbereich der Aufforstungsfläche an der Alvesloher Straße wird der zum B-Plan Nr. 54 gehörende Wall auf einer Länge von 115 m als Knick fortgeführt. Somit ist auch der Ausgleich für die zu rodenden Knicks gewährleistet.