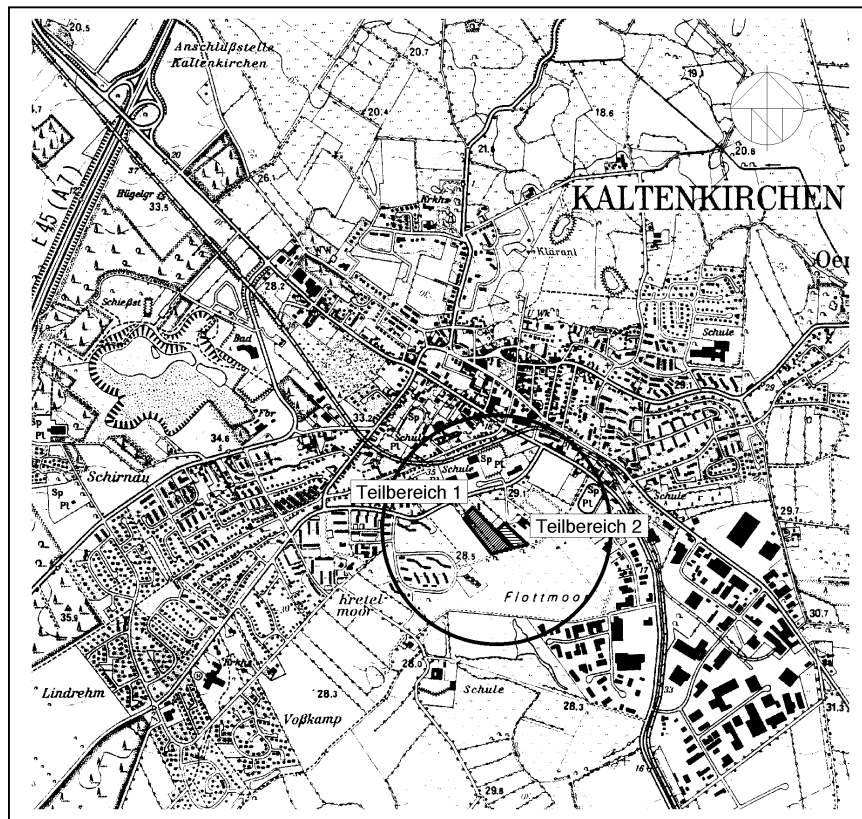


Begründung
zur
1. Änderung
des
Bebauungsplanes Nr. 60
“südlich des Flottkamps“
der
Stadt Kaltenkirchen



Stand:
Satzung
18.11.2003

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeine Grundlagen**
 - 1.1 Rechtsgrundlagen**
 - 1.2 Übergeordnete Planungsgrundlagen**

- 2. Lage des Plangebietes**

- 3. Planungsziele**

- 4. Planinhalte**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung**
 - 4.3 Bauweise**
 - 4.4 Gestaltung**
 - 4.5 Städtebauliche Flächenbilanz**

- 5. Landschaftspflege**

- 6. Verkehr**

- 7. Vorkehrungen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse**
 - 7.1 Lärmimmissionen**
 - 7.2 Altlasten**

- 8. Ver- und Entsorgung**

- 9. Kosten**

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 18.08.2003 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 für die Teilbereiche 1 und 2 des am 23. November 2000 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz v. 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950);
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Die Planzeichenverordnung '90 (PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in den zum Zeitpunkt des Beschlusses über den Flächennutzungsplan jeweils gültigen Fassungen;
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 10. Januar 2000.

Als Kartengrundlage dient die Katasterunterlage (M 1:1000) eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs.

1.2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Regionalplanung

Planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsraumes um Hamburg ist weiterhin das Achsenkonzept. Hierbei verfolgt die Landesplanung das Ziel, die wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Entwicklungsachsen und insbesondere in den Achsenswerpunkten zu vollziehen. In Bezug auf die Achse Hamburg-Kaltenkirchen wird die Entwicklung insbesondere in den nördlichen Teilen dieser Achse angestrebt.

Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden (Fortschreibung 1998 des Regionalplans für den Planungsraum I).

Die Stadt Kaltenkirchen befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Als Mittelzentrum bildet die Stadt Kaltenkirchen den äußeren Achsenswerpunkt. In den letzten Jahren hat es eine starke Gesamtentwicklung gegeben. Es besteht weiterhin eine rege Nachfrage nach Wohnungen und Arbeitsplätzen mit entsprechenden Anforderungen an die kommunale Infrastruktur.

Flächennutzungsplan

Im seit dem 11. September 1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen werden die Flächen innerhalb des Plangebietes als Wohnbauflächen dargestellt.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am zentralen südlichen Siedlungskern der Stadt Kaltenkirchen, südlich des Flottkamps und südwestlich der Von-Bodelschwing-Straße sowie östlich der Süderstraße.

Der Geltungsbereich gliedert sich in zwei Teilbereiche (1 und 2) und umfasst zusammen eine Fläche von ca. 2,61 ha.

Zum Zentrum der Stadt Kaltenkirchen sind es rd. 800 m Entfernung in nördliche Richtung. Die nächsten AKN-Haltepunkte sind sowohl "Kaltenkirchen" als auch "Kaltenkirchen Süd". Die nächsten Bushaltestellen befinden sich am Kretelmoor, Putlitzer Straße und am Flottkamp.

Die Zentrums- und AKN-Nähe als positive Standortfaktoren haben zu den Siedlungsausweisungen geführt.

3. Planungsziele

In der Stadt Kaltenkirchen herrscht nach wie vor eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken zur Errichtung von Eigenheimen.

Das Plangebiet bettet sich städtebaulich aufgrund seiner Lage nördlich der weitestgehend intakten Landschaftsräume Flottmoor und Hohenmoor und den vorhandenen direkt angrenzenden Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Krankenhaus und Einzelhandelseinrichtungen wie gewachsen ein.

Der Bebauungsplan sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 einen überproportionalen Anteil an Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau vor. Die Stadt Kaltenkirchen will mit der Änderung des zentralen Bereiches erreichen, dass die städtebauliche Gewichtung zu Gunsten von Einzel- und Doppelhausbebauungen verschoben wird.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Plangebiete werden weiterhin als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig, weil deren Ansiedlungen an anderer Stelle im Stadtgebiet erfolgen sollen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird als maximale Grundflächenzahl in Verbindung mit einer entsprechenden Geschossigkeit definiert.

Im Plangebiet waren bisher auf Einzelhäuser und Hausgruppen abgestimmte Grundflächen von 200 qm bis 850 qm mit maximal einem (Teilgebiet 2) bzw. maximal zwei Vollgeschossen (Teilgebiet 1) zulässig.

Mit dem Planungsziel Einzel- bzw. Doppelhausbebauungen zuzulassen, wird dazu übergegangen eine maximal zulässige Grundflächenzahl festzusetzen, da sich die Baukörper im Verhältnis zu den Grundstücksgrößen entwickeln sollen.

Es wird eine einheitliche maximale Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Diese ist in das Verhältnis zu der unten genannten Mindestgrundstücksgröße von 450 qm zu setzen. Es errechnet sich eine maximal mögliche Grundfläche für das kleinste Grundstück von ca. 113 qm.

Die maximal zulässigen Vollgeschosse werden auch für das Teilgebiet 2 auf zwei angehoben, um durch zeitgemäße Bauformen verbesserte Ausnutzungen von Wohngebäuden zu erzielen (z.B. zweigeschossige Gebäude mit Pultdächern).

Dem entgegengesetzt wird eine maximale Firsthöhe 9,00 m.

Der Bebauungsplan beschränkt die Anzahl der Wohneinheiten bei Einzelhäusern auf zwei Wohneinheiten; pro Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um eine angemessene Wohnungsdichte zu erreichen.

Die überbaubaren Flächen sind zusammenhängend festgesetzt, um in der Parzellierung der zukünftigen Grundstücke variabel zu sein. Die Abstände zu den als öffentliche Grünflächen festgesetzten Knickschutzstreifen orientieren sich in erster Linie an den Baumkronen der vorhandenen Überhälter.

4.3 Bauweise

Der Bebauungsplan soll in offener Bauweise im Sinne einer aufgelockerten Wohnbebauung bebaut werden. Diese definiert sich im Wesentlichen durch die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 450 qm.

4.4 Gestaltung

Die bauliche Dichte erfordert gestalterische Vorgaben, die die Neubauvorhaben als zusammengehörige Einheit erscheinen lässt und gleichzeitig individuelle gestalterische Vielfalt fördert. Die Gestaltung der baulichen Anlagen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren, damit eine behutsame Integration der Neubebauung in die umgebenden Baustrukturen vollzogen wird.

Es geht darum, das Ortsbild störende Extreme in Material- und Farbwahl zu vermeiden. Persönlichkeit soll sich in architektonischen und handwerklichen Details dokumentieren. Somit beziehen sich die auf Gebäude bezogenen Festsetzungen im Wesentlichen auf die Dachneigung und die Eindeckung mit Pfannen sowie auf Fassadenmaterialien und Farben.

Entsprechende gestalterische Festsetzungen sind im Text Teil B formuliert und orientieren sich in überarbeiteter Form denen des Ursprungsbebauungsplanes.

4.5 Städtebauliche Flächenbilanz

Die Fläche von ca. 2,61 ha innerhalb des Plangebietes teilt sich wie folgt auf:

- Allgemeine Wohngebiete = ca. 1,84 ha
- Grünflächen = ca. 0,40 ha
- Verkehrsflächen = ca. 0,37 ha

Summe: = ca. 2,61 ha

5. Landschaftspflege

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, wurden im Bebauungsplan Nr. 60 bilanziert und ausgeglichen. Die Festsetzungen dazu wurden getroffen.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Knicks sind nach § 15b Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützt und wurden zusammen mit ihren Schutz- und Pflegestreifen als solches als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Dieses strukturelle Grundmuster bleibt erhalten. Der im Ursprungsbebauungsplan erwähnte nicht langfristig zu erhaltene Knick am nordöstlichen Rand der Baufelder 11 und 12 wurde als Straßen begleitende private Grünfläche festgesetzt. Der Knick ist als abgehend ausgeglichen, nicht jedoch die Überhälter.

Bei der Neustrukturierung des Teilbereiches sind die 25 Einzelbäume nicht länger zu halten. Jede Bautätigkeit muss langfristig zum Verlust der Bäume führen.

Da die Versiegelung aus der Änderung des Bebauungsplanes zum Ursprungsbebauungsplan unverändert bleibt, wird die Stadt Kaltenkirchen die entfallenden Großbäume mit einem Ausgleichsverhältnis von 1 zu 2 als Laubbäume mit einem Stammumfang 16- 18 cm, solitär, im Bebauungsplan Nr. 60 ausgleichen.

6. Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hamburger Straße (L 320) und den Flottkamp.

Die innere Erschließung des Teilgebietes A erfolgt über die Süderstraße: Richtung Nordosten zweigt von hier die Planstraße C ab, die als 6,50 m breite gemischte Verkehrsfläche nunmehr Richtung Nordosten verschoben verläuft. Richtung Norden schließt diese an den Flottkamp an.

Die geplante Wendeanlage für den Geschosswohnungsbau wird umgelegt und soll als offene Platzsituation gestaltet werden.

Das Teilgebiet B wird von der Von-Bodelschwingh-Straße, die vom Flottkamp abzweigt, erschlossen. Die Planstraße B bleibt ebenfalls als 6,50 m breite gemischte Verkehrsfläche bestehen. Am Kopf ist eine Wendeanlage geplant.

Beide Planstraßen sollen die Funktion von Wohnwegen/Wohnstraßen einnehmen.

Ruhender Verkehr

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein vom 16.08.1995 unterzubringen

Die öffentlichen Parkplätze werden gebündelt an den Planstraßen angeordnet. Die Planstraße C erhält über ihre Länge verteilt zusätzlich eingeflochtene Parkplätze, die im Rahmen der Erschließungsplanung detailliert nachgewiesen werden.

Fußwegeverbindung

Die quantitativ reichhaltigen und qualitativ attraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen ergeben sich durch das neu geplante Straßennetz, das die vorhandenen Wege den Fußgängern und Radfahrern mit wenigen Ausnahmen überlässt.

Die Durchlässigkeit und Vernetzung der Plangebiete in Ost- West- Richtung wird durch den im Teilbereich 1 im Süden an der Platzsituation geplanten Fuß- und Radweg sichergestellt.

Die Naherholungsbereiche der südlich angrenzenden Moorlandschaften, die im Bebauungsplan Nr. 60 geplanten südlichen Parkanlagen und der im Norden an der Norderstraße vorhandene Freizeit und Erholungspark sind auf kurzem Weg zu erreichen.

7. Vorkehrungen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

7.1 Lärmimmissionen

Der Plangeltungsbereich ist von einer verkehrlichen Emissionsquelle betroffen: von der in Nord-Süd-Richtung im Westen verlaufenden Süderstraße.

Die durchgeführte Lärmuntersuchung zum Ursprungsbebauungsplan vom 28. März 2000 kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte an den Südwestwänden der südlich gelegenen drei Baufelder des Baublockes 12 und an den Südwestwänden des Baufeldes des Baublockes 11 überschritten werden. Da die Baugrenzen von den ursprünglich festgesetzten zurückgenommen werden, werden die getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz übernommen.

Die Wände der Obergeschosse entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze des Teilbereiches 1 befinden sich innerhalb des Lärmpegelbereiches III. Entsprechende erforderliche bewertete Schalldämmmaße für Außenbauteile wurden festgesetzt.

Des Weiteren müssen Fenster von Schlafräumen in den vor genannten Bereichen mit Schallgedämmten Lüftungen vorgesehen werden.

7.2 Altlasten

In der Stadt Kaltenkirchen liegt das Verzeichnis der Altstandortverdachtsflächen vor. Danach ist der vorliegende Bebauungsplan nicht von solchen Flächen betroffen.

8. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen/ Henstedt-Ulzburg.

Die Plangebiete befinden sich im künftigen Wasserschongebiet der Zone III des Wasserwerkes Kaltenkirchen. Es ist die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes geplant. Daraus können sich zukünftige Nutzungsbeschränkungen ergeben.

b) Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Stadt Kaltenkirchen angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler des Abwasserzweckverbandes Pinneberg in Hetlingen.

c) Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser aus dem Teilbereich 1 wird über das vorhandene Leitungssystem in der Süderstraße dem Regenrückhaltebecken 4/4a zugeführt.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers aus dem Teilbereich 2 erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in der Von-Bodelschwingh-Straße.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

e) Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt zentral durch Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz.

f) Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

g) Feuerlöscheinrichtungen

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 49 cbm/h gem. Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 –IV 334- 166.701.400 und Arbeitsblatt DVGW-W 405 sichergestellt.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

h) Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

9. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Stadt Kaltenkirchen Erschließungskosten nach den §§ 123 ff. BauGB entstehen, die nach den §§ 127 ff. BauGB auf die entstehenden Grundstücksflächen umlegbar sind.

Überschlägige Darstellung der Bruttobaukosten (ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Verbindlichkeit):

Straßenbau:	375.000,00
Beleuchtung:	40.000,00
Entwässerung:	250.000,00
Ausgleich- und Ersatz:	<u>25.000,00</u>
Summe:	<u>690.000,00</u>

Kaltenkirchen, den 18.11.2003

.....
Der Bürgermeister