

Gemeinde Kayhude

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8

für das Gebiet „Westlich der B 432, nördlich des Moorweges“

Begründung



Ingenieurpartnerschaft für **p**lanung und **b**auleitung

Kolls Reese

Krögerskoppel 23

24558 Henstedt-Ulzburg

Tel.: (04193) 968562-63

Fax: (04193) 968564

www.ipb-ingenieure.de

	Seite
1. Grundlagen	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Bereich und Lage der Änderungen	3
2. Anlaß und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	3
3. Änderung der städtebaulichen Zielsetzungen	4
3.1 Bebauungskonzept	4
3.2 Erschließungskonzept	4
3.3 Freiflächenkonzept	5
4. Grünordnung	5
5. Änderung von Festsetzungen	5
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung	5
5.3 Garagen und Stellplätze	6
6. Ver- und Entsorgung	6
6.1 Brandschutz	5

1. Grundlagen

In dieser Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 werden nur die gegenüber der Begründung des ursprünglichen B- Planes geänderten Aspekte aufgeführt. Nicht angesprochene Punkte behalten Ihre Gültigkeit.

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kayhude hat in ihrer Sitzung am 05. September 2001 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Gebiet „Westlich der B 432, nördlich des Moorweges“ beschlossen.

Grundlagen der Änderung des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. 1S. 2902)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 479)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

1.2 Bereich und Lage der Änderungen

Die Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 8 beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich.

2. Anlaß und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Kayhude ist es, eine Wohnbebauung und die Errichtung von Musterhäusern mit dazugehörigem Vertrieb von Immobilien zu ermöglichen. Dem bestehenden B- Plan Nr. 8 liegt

die Idee des Projektes „Kayhude 2000 plus“ zu Grunde. Der Gemeinde ist es nicht gelungen, dieses Projekt zu realisieren. Es war nicht möglich, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe anzusiedeln, um die Grundversorgung der Bevölkerung zu verbessern. Der Bebauungsplan Nr. 8 soll nunmehr so geändert werden, dass die Errichtung eines Musterhauszentrums mit dazugehörigem Immobilienvertrieb ermöglicht wird. Ziel ist es weiterhin, im hinteren Bereich preisgünstigen Wohnraum, insbesondere für junge Familien, zu schaffen.

3. Änderung der städtebaulichen Zielsetzungen

3.1 Bebauungskonzept

Das städtebauliche Konzept mit einer Unterteilung in eine Mischgebietsfläche und eine Fläche für Wohnnutzung bleibt unverändert.

Da sich in dem an der Bundesstraße 432 gelegenen Mischgebiet die Ansiedlung eines Zentrums für Nahversorgung nicht verwirklichen läßt, wird nunmehr eine eingeschossige Bebauung mit Musterhäusern zugelassen. Teile der öffentlichen Verkehrsflächen können dem Mischgebiet zugeschlagen werden, da die zu erwartenden Verkehrsströme sehr viel geringer ausfallen werden. Das Bebauungskonzept für den hinteren Wohnbereich bleibt unverändert als Mischung von Reihen-, Doppel-, und Einzelhäusern erhalten. Es entstehen ca. 28 Wohneinheiten.

3.2 Erschließungskonzept

Der bisher geplante Linksabbieger an der Bundesstraße 432 ist wegen des deutlich geringeren Zielverkehrs nicht mehr erforderlich, da das geplante Nahversorgungszentrum mit ca. 3100m² BGF entfällt. Die in der Zufahrt zum Bebauungsgebiet liegende Verkehrsfläche mit 28 Stellplätzen ist nicht mehr erforderlich. Die bisher vorgesehenen privaten Wohnwege in den Baufeldern 5,6 und 7 sind ebenfalls entbehrlich, da die Erschließung zukünftig über die

öffentliche Verkehrsfläche erfolgen kann. Die Grundzüge des Erschließungskonzeptes bleiben ansonsten unberührt.

3.3 Freiflächenkonzept

Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf das Freiflächenkonzept.

4. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben bestehen. Gegenüber dem bisherigen B-Plan gibt es keine zusätzliche Beeinträchtigung der natürlichen Schutzgüter. Mit der im B-Plan festgeschriebenen Kompensation wird der Eingriff ausgeglichen.

5. Änderung von Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Änderungen im Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf die Festsetzung der Geschossigkeiten.

Im Mischgebiet (Baufelder 10,11,12) wird eine eingeschossige Bebauung nicht ausgeschlossen, um die Errichtung von Musterhäusern zu ermöglichen. Der Schutz der hinterliegenden Wohnbebauung vor Schallimmission ist auch durch eingeschossige Bebauung gewährleistet, insbesondere wenn man berücksichtigt, dass das mehrgeschossige Nahversorgungszentrum als Lärmquelle entfällt.

5.3 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Carports erfolgt nur noch für die Baufelder 1 und 2, da nur hier zukünftig eine Reihenhausbauung vorgesehen ist.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Brandschutz

Die Versorgung mit Löschwasser aus dem Netz der Gemeinde Kayhude ist für eine 3-geschossige Bebauung nicht ausreichend. Um eine 3-geschossige Bebauung zu realisieren, ist die Sicherstellung der Versorgung mit insgesamt 96 m³/h durch einen Löschwasserbrunnen oder das Verfügungsrecht auf den benachbarten Teich zu gewährleisten.

Vorstehende Begründung wurde von der Gemeindevertretung Kayhude am 05.September 2001 gebilligt.

Kayhude, den 01. Okt. 2001


Der Bürgermeister

