

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 20
der Gemeinde Kisdorf, Kreis Segeberg
für das Gebiet „Dorfstraße II“

Aufgestellt:
Im Auftrag der Gemeinde Kisdorf

Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung
Dipl. Ing. Eberhard Gebel
Wickelstraße 9
23795 Bad Segeberg

Inhalt

1. Allgemeine Grundlagen
 1. 1. Rechtsgrundlagen
 1. 2. Bestand und Lage des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
 3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung
 3. 2. Städtebauliche Daten
 3. 3. Begrünung
 3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
 3. 5. Altlasten
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
6. Kosten

1. Allgemeine Grundlagen

1. 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf hat in ihrer Sitzung am 18. 6. 1998 beschlossen, für das Gebiet „Dorfstraße II“ den Bebauungsplan Nr. 20 aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich der Dorfstraße und wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 2. 9. 1998 erweitert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 ist in dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kisdorf als Dorfgebiet dargestellt. Die überbaubare Fläche stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung weicht der Bebauungsplan von der nicht mehr aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Bei der zur Zeit im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes stimmen die geplanten Darstellungen mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes überein. Zur Sicherung der Planung wurde mit dem Datum 26. 6. 1998 eine Veränderungssperre erlassen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 8. 1997
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. 12. 1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 10. 1. 2000

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1 : 1000 des Katasteramtes Bad Segeberg.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 20 wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

1. 2. Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Norden von Kisdorf, ist bebaut und wird wie folgt genutzt:

- im Westen durch die Straße „Ton Hogenbargen“
- im Norden durch Bebauung und landwirtschaftliche Fläche
- im Süden durch die Dorfstraße
- im Osten durch die Straße „Lehmkuhlen“

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Wasserschongebietes für das Wasserwerk Kisdorf. In der weiteren Planung ist die Ausweisung eines Wasserschutzbereiches vorgesehen.

2. Planungsziele

Das zur Zeit vollkommen bebaute Plangebiet stellt sich als Gemengelage (Wohnen / Gewerbe) dar. Als Gewerbebetriebe sind ein Bäcker, ein Fenster- und Gardinenstudio sowie der Bauhof der Gemeinde vorhanden.

Die Überplanung ist aus städtebaulicher Sicht dringend notwendig, um möglichen städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Grundlage ist der seitens der Gemeinde erstellte Rahmenplan.

Planungsrechtlich gehört das Plangebiet zum Innenbereich. Beurteilungsgrundlage ist demnach § 34 BauGB.

Dieses Instrument ist nicht geeignet, um der städtebaulich nicht erwünschten Verdichtung des Baugebietes entgegenzuwirken. Dieser Aspekt wird zur Zeit durch teures und immer knapper werdendes Bauland forciert, wobei auch die Nähe zu Henstedt-Ulzburg und Kaltenkirchen eine wichtige Rolle spielt.

Darüber hinaus sollen durch den Bebauungsplan auch die vorhandenen Grünbestände langfristig gesichert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan versteht sich nicht als starres Planungsinstrument, sondern läßt gewisse Erweiterungen der vorhandenen baulichen Anlagen zu, ohne das städtebauliche Gesamterscheinungsbild zu durchbrechen.

3. Entwicklung des Planes

3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die Planung orientiert sich an dem Bestand, wobei der gesamte Plangebietsbereich als Mischgebiet, Versorgungsfläche und Fläche für den Gemeinbedarf (Bauhof) mit dazugehöriger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgestatteter Fläche festgesetzt wird. Vorgesehen ist die Festschreibung des Bestandes, wobei allerdings auch gewisse Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen werden sollen.

Durch die festgesetzten Baufelder wird im Zusammenhang mit einer Grundflächenzahl von 0,3 das Ziel verfolgt, ein dem örtlichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild bei lockerer Bebauung und großzügiger Durchgrünung zu erhalten. Aus diesem Grund wurde auch eine eingeschossige, offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer Traufhöhe von 4,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Lediglich im Bereich der aufgegebenen Hofstellen wurden dem Bestand entsprechend eine zweigeschossige Bauweise mit einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt, wobei hier eine maximale Traufhöhe von 8,5 m und eine maximale Firsthöhe von 10,0m einzuhalten sind. Bezogen auf die ortstypischen Dachformen

werden hier Satteldächer mit einzuhaltender Dachneigung (35 - 48° bei Eingeschossigkeit und 25° bei Zweigeschossigkeit) festgesetzt. Abweichend hiervon wurden für die bestehenden zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser (23 und 24) eine Firsthöhe von 4,5 m und einer Traufhöhe von 9,0 m bei Verzicht auf eine Dachgestaltung festgesetzt. Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 bzw. 6 beschränkt. Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, dorfuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen. Sie soll verhindern, daß durch übermäßigen Bau von Wohnungen negative Auswirkungen auf die Struktur des Gebietes auftreten, die in anderen Baugebieten durch städtebaulich unerwünschte Verdichtung aufgetreten sind. Aus dem gleichen Grund wird eine Mindestgrundstücksgröße und die Anrechnung nicht vollgeschossiger Räume bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl festgesetzt.

3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 2,61 ha.

Hiervon entfallen auf:

- | | |
|-----------------------|-------------|
| • Baugebiet | ca. 2,46 ha |
| • Erschließungsfläche | ca. 0,11 ha |
| • Versorgungsfläche | ca. 0,04 ha |

ca. 2,61 ha

Durch die vorliegende Planung wird die Sicherstellung des Bestandes incl. kleinmaßstäblicher Erweiterungsmöglichkeiten gewährleistet.

3. 3. Begrünung

Da durch die Planung keine schützenswerten Bestände beeinträchtigt werden, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Es werden keine weiteren Eingriffe geplant.

Der vorhandene Großbaumbestand wird als zu erhalten festgesetzt.

3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist durch die vorhandenen Straßen sichergestellt. Alle Veränderungen an der Landesstraße sind mit dem Straßenbauamt Itzehoe abzustimmen.

3. 5. Altlasten

Nach der Liste der unteren Wasserbehörde besteht für folgende Grundstücke des Plangeltungsraumes ein Altlastenverdacht:

Dorfstr. 7, ehem. Kunststoffherstellung und -verarbeitung bis 1998, Altlastenrelevanz 2
Dorfstr. 25, ehem. Meierei bis 1966, Altlastenrelevanz 1
Dorfstr. 27, ehem. Zimmerei/Tischlerei bis 1983, Kfz-Handel bis 1987, Altlastenrelevanz 1
Dorfstr. 31, ehem. Maler-, Lackierbetrieb bis 1994, Altlastenrelevanz 2

Im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung wurden die einzelnen Verdachte überprüft und bis auf das Grundstück der ehem. Meierei, Dorfstr. 25 ausgeräumt. Sollte im Rahmen des künftigen Baugenehmigungsverfahrens eine wesentliche Änderung der Nutzung des Grundstückes beantragt werden, wird die Wasserbehörde des Kreises Segeberg den Antragsteller auffordern, ein Gutachten vorzulegen, aus dem dann die tatsächliche Gefährdungslage aufgrund der erfolgten gewerblichen Vornutzung ersichtlich wird.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch enthält.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

A. Stromversorgung

Das Baugebiet ist an das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG angeschlossen.

B. Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Wasserleitungsgenossenschaft EG Kisdorf angeschlossen.

C. Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird über den Hauptsammler West zum Klärwerk Hetlingen geleitet.

D. Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt soweit möglich durch Versickerung. Bei der Versickerung sind die Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 138 zu berücksichtigen.

E. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg durchgeführt.

F. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch vorhandene Hydranten. Die Löschwasserversorgung ist gem. Erlaß des Innenministeriums vom 24. 8. 1999 - IV 334 - 166.701.400 - durch die Gemeinde zu gewährleisten. Nach Auskunft des Wehrführers ist die Löschwasserversorgung sichergestellt.

6. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Kisdorf keine Kosten entstehen.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Kisdorf wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf in ihrer Sitzung am 28.09.2000 gebilligt.

Kisdorf, den 26. OKT. 2000

Siegel




.....
Bürgermeister