

Stadt Kaltenkirchen

Bebauungsplan Nr. 7 b
für das Gebiet Zentrum

Begründung

1. Auf der Grundlage der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kaltenkirchen, welche bereits genehmigt wurde, wird der Bebauungsplan Nr. 7 b aufgestellt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird notwendig, da der Bebauungsplan 1971 mit seinen Festsetzungen durch das Fehlen der Bekanntmachung nicht rechtskräftig geworden war. Seither haben sich die städtebaulichen Zielvorstellungen erheblich gewandelt, so daß ein völlig neues Konzept entwickelt werden mußte.

Der Bebauungsplan hat einen Teil der zukünftigen Fußgängerzone zum Inhalt, die durch ein Achsenkreuz, gebildet aus der ost-west gerichteten Holstenstraße und der nord-süd gerichteten Schulstraße gebildet wird.

2. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt durch die Hamburger Straße (B 433) im Süden, die westliche Randbebauung der Schulstraße im Westen, die Holstenstraße im Norden und die Brauerstraße im Osten. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 2,5 ha, davon

19.746 qm Mischgebiet (MI),
1.200 qm Fläche für den Gemeinbedarf (Post),
4.274 qm Verkehrsfläche (17 %).

3. Die räumliche Gestalt wird geprägt durch die Innenstadtlage einerseits und die Lage am Achsenkreuz der Fußgängerzone andererseits.

Die geschlossene U-förmige Randbebauung wird nach Süden ergänzt um ein neues Postamt, das raumwirksam an der Ecke Schulstraße/Hamburger Straße gelegen, den Eingangsbereich zur Fußgängerzone Schulstraße markieren soll. Das Postamt wird bewußt nicht als Fläche für den Gemeinbedarf, sondern als Mischgebiet festgesetzt, um flexible Lösungen zu ermöglichen. Im Mischgebiet sind nach BauNVO u.a. Anlagen für Verwaltungen zulässig. Die Schulstraße wird im nördlichen Teil platzartig aufgeweitet, um die Randbebauung um die wertvollen vorhandenen Einzelbäume zu gruppieren. Die Straßenrandbebauung wird weitgehend durch giebelständige Gebäude geprägt.

4. Die innere Erschließung wird über das Straßengeviert Holstenstraße, Brauerstraße, Hamburger Straße, Schulstraße abgewickelt, wobei Schulstraße und Holstenstraße auch nach Ausbau zur Fußgängerzone zeitweise für Anlieferverkehr und Notdienste befahren werden können. Die Brauerstraße soll bis zum Wendeplatz in beiden Richtungen befahren werden können, im nördlichen Anschluß jedoch nur noch Einrichtungsverkehr nach Norden aufnehmen. Der Blockbinnenraum wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vom Wendeplatz ausgehend erschlossen. Ebenso ist vorgesehen, den Posthof nach einer Bodenordnung über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Kunden- und Postfahrzeuge von der Brauerstraße aus zu erschließen, um die Ortsdurchfahrt der B 433 zu entlasten.

Einzelne Grundstücke nördlich der Bundesstraße 433 behalten ihre Einzelzufahrten zur Bundesstraße hin. Lage und Ausbau dieser Zufahrten sind zu gegebener Zeit mit dem Straßenbauamt Itzehoe abzustimmen.

X 5

Die Ortsdurchfahrt der B 433 in Kaltenkirchen wird ausgebaut. Im Zuge dieser Maßnahme wird auch eine Linksabbiegespur für die Brauerstraße realisiert. Die Verkehrsfläche selber ist jedoch nicht Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 b.

Notwendige Stellplätze und Garagen können bei verdichteter Bauweise in einem Stadtzentrum in den seltensten Fällen ebenerdig untergebracht werden. Da sich die Stadt über die Notwendigkeit nicht nur eines ausreichenden sondern sogar Überangebotes an Stell- und Parkplätzen für die Funktionstüchtigkeit der Innenstadt, besonders auch im Hinblick auf die zentralörtlichen Aufgaben im Umland, sehr bewußt ist, hat sie dieses Thema im Rahmenplan II (Zentrum) ausführlich behandelt und gelöst.

In den Teilbereichen 1, 2 und 6 werden Stellplätze/Garagen auf den Grundstücken nach Maßgabe der LBO untergebracht. Für das Teilgebiet 5 werden auf den rückwärtigen Grundstücksflächen 30 ebenerdige Gemeinschaftsstellplätze nachgewiesen. Für die Teilgebiete 3 und 4 kann der Bedarf nur noch in zwei Ebenen gedeckt werden: ca. 136 Gst in zwei Ebenen in Form einer Palette und 14 Gst ebenerdig.

Das dazugehörige Drittel, nämlich 60 Parkplätze, für öffentliche Parkplätze soll auf einer noch zu bauenden Parkpalette auf dem Grundstück der alten Meierei (Flurstück 250/3), welche von der Stadt Kaltenkirchen erworben wurde, bedarfsmäßig abgedeckt werden. Diese Parkpalette der Stadt ist Bestandteil des gesamten Innenstadtkonzeptes für die Stadt Kaltenkirchen.

5. Getrennte Schmutz- und Regenwasserleitungen müssen teilweise noch ergänzt und neu gebaut werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Stadt Kaltenkirchen mit Abgabe an den Hauptsammler West. Die Regenwasserkanalisation innerhalb des Trennsystems entwässert in bereits vorhandene Regenwasserrückhaltebecken nördlich der Innenstadt.

Die Stadt ist an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Kaltenkirchen/Henstedt-Ulzburg mit Anschlußzwang für alle Grundstücke innerhalb des B-Plangebietes angeschlossen.

Das B-Plangebiet wird durch die Schlesweg mit Strom versorgt. Zur Versorgung der Baugebiete mit elektrischer Energie wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich.

Die Stadt Kaltenkirchen ist Konzessionsgebiet der Hamburger Gaswerke. Im Teilgebiet 3 steht der Ortsdruckregler, der als I-geschossige bauliche Anlage (Fläche für Versorgungsanlagen) festgesetzt wird. Der Ortsdruckregler darf seitlich umbaut, jedoch nicht überbaut werden.

Die Abfallbeseitigung wird durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg betrieben.

Der räumliche Geltungsbereich wird teilweise von einem geplanten Funkfeld der Deutschen Bundespost überquert. In den B-Plan wird dieses Funkfeld nachrichtlich übernommen mit einer Bauhöhenbeschränkung von 66 m über NN, welche textlich festgesetzt wird.

6. Zusammenstellung städtebaulicher Werte (siehe Tabelle).

7. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist nur teilweise vorhanden. Es entstehen Kosten durch die innere Erschließung des Baugebietes. Die Finanzierung wird durch einen Erschließungsvertrag mit den Maßnahmenträgern sichergestellt.

Die Schulstraße soll zur Fußgängerzone ausgebaut werden, die Brauerstraße entsprechend ihren Verkehrsfunktionen, dazu zählt eine Linksabbiegespur auf der B 433 (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches).

X6

Kosten für die Erschließung: Schulstraße und Brauerstraße

Straßenbau	375.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	35.000,-- DM
Hausanschlüsse für Schmutz- und Regenwasser	80.000,-- DM
Bänke, Pflanzbeete und Bepflanzung	50.000,-- DM
Linksabbiegespur B 433/ Brauerstraße	300.000,-- DM
Nebenkosten	75.000,-- DM
<hr/>	
zusammen	915.000,-- DM
Gemeindeanteil 10 % nach § 129 (1) BBauG	91.500,-- DM

Anlagen

Eigentümergeverzeichnis



[Signature]
- Bürgermeister -

X 5 und X 6 = Änderungen gemäß
Beschuß der Stadtvertretung
vom 21.06.1983.

Kaltenkirchen, den 13.02.1984



[Signature]
Bürgermeister

6. Zusammenstellung städtebaulicher Werte

Teilgebiet Nr.	Nutzung	Nettobauland (qm)	Grundfläche max. (qm)	Ø GFZ	Geschossfläche max. (qm)	Ø GFZ	Stellplatznachweis **	
							Bedarf (Anz.)	Angebot (Anz.)
1	MI	2.417	967	0,4	1.934	0,8	19	*
2	Post ⁺	1.200	480	0,4	960	0,8	10	*
3	MI	2.533	1.013	0,4	2.280	0,9	23	150
4	MI	9.625	3.850	0,4	8.663	0,9	87	
5	MI	2.736	1.094	0,4	2.189	0,8	22	30
6	MI	2.435	974	0,4	1.948	0,8	19	*
Zusammen		20.946	8.378	0,4	17.974	0,86	180	

+ Fernmeldeknotenamt

ca. 180 notwendige St/Ga

1/3 PP = 60 Parkplätze

Räumlicher Geltungsbereich : 25.220 qm

* auf dem Grundstück nach LBO

Verkehrsfläche

: 4.274 qm (17%)

** vereinfachte Bemessungsgrundlage:
1 St/100 m² Bruttogeschossfläche