

Stadt Kaltenkirchen

Bebauungsplan Nr. 7b, 2. Änderung

für das Gebiet "Zentrum"

für den Bereich des ehemaligen Postgebäudes

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung wird begrenzt im Süden durch die Hamburger Straße (B 433), im Westen durch das Sondergebiet entlang der Schulstraße, im Norden durch die rückwärtige Bebauung der Schulstraße und der Stellplatzanlage der Brauerstraße, im Osten durch die Bebauung Hamburger Straße Nr. 39. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 1.250 m²,
davon

1.250 m² Mischgebiet (MI)

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis, städtebauliche Zielsetzung

Auf der Grundlage des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Kaltenkirchen wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7b aufgestellt. Mit der Gebietsausweisung Mischgebiet weicht die Stadt Kaltenkirchen von der Darstellung Sondergebiet des Flächennutzungsplanes ab. In der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde für das Gebiet Holstenstraße / Brauerstraße / Hamburger Straße / Schulstraße ein Konzept der konzentrierten Ansiedelung von überörtlichen Einkaufseinrichtungen sowie öffentlichen und privaten Dienstleistungen entwickelt und zwischenzeitlich verwirklicht.

Den zwingenden Bedarf, auch auf dem Grundstück des ehemaligen Postgebäudes dieses Konzept fortzuführen, sieht die Stadt Kaltenkirchen nicht mehr gegeben. Der zugrunde liegende Planungsgedanke soll jedoch durch Bereitstellung gewerblicher Flächen fortgeführt werden. Somit vollzieht die Ausweisung Mischgebiet eine konkretisierende, auf die Gegebenheiten eingehende Darstellung des Sondergebietes.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Die bisherige Festsetzung Sondergebiet ist aufgrund der zwischenzeitlich vollzogenen Zentrumsentwicklung nicht mehr in der bisherigen Nutzungsform wünschenswert und realisierbar. Die Mischgebietsausweisung für den Bereich des ehemaligen Postgebäudes deckt die anhaltend steigende Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum und zentrumsnahen Gewerbeflächen.

Um einer innerstädtischen Fehlentwicklung entgegenzuwirken und unerwünschte Lärmemissionen zu vermeiden, werden Vergnügungsstätten durch textliche Festsetzung im Teil B für das Baugebiet ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7B in Bezug auf Festsetzung der Grundflächenzahl entsprechend der Obergrenze für MI-Gebiete auf 0,6 erhöht. Die bisherige überbaubare Grundstücksfläche wird in der Tiefe um 0,5 m auf 12,5 m vergrößert, wobei die zur Hamburger Straße festgesetzte Baugrenze unverändert bleibt.

Die Hauptfirstrichtung ergibt sich für das zukünftige Gebäude aus der überbaubaren Fläche und dem Grundstückszuschnitt und wird daher nicht mehr festgesetzt.

Da die Bebauung an der Schulstraße abgeschlossen ist und keine Erweiterungen entlang der Hamburger Straße mehr vorsieht ist wird von der abweichenden Bauweise abgesehen und eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Verkehr

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 7b ist von der neuen Verkehrskonzeption für die Innenstadt nicht direkt betroffen.

Das Grundstück wird von der Hamburger Straße erschlossen.

Durch die geplante Bebauung ist weiterhin die Zufahrt zur Hofffläche und Rangiermöglichkeit von Lastzügen des Postamtes sicherzustellen. Die Bemessung der Anzahl notwendiger Stellplätze regelt sich nach der Landesbauordnung, wobei die Beibehaltung der angemieteten Stellplätze für Dienstfahrzeuge des Postamtes berücksichtigt werden muß. Die für die Wohnnutzung notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück untergebracht. Eine Stellplatzregelung für die gewerbliche Nutzung wird im Baugenehmigungsverfahren getroffen.

5. Grünordnung

Das in der Schulstraße realisierte Begrünungskonzept, entsprechend der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung kleinkronige Straßenbäume, Kugelhorn, zu pflanzen, wird als Fortführung für den Geltungsbereich der 2. Änderung übernommen und vier zu pflanzende Bäume festgesetzt.

6. Umwelt, Flächeninanspruchnahme

Der räumliche Geltungsbereich ist Teil der Kaltenkirchener Innenstadt. Eine verdichtete Bebauung ist städtebaulich erwünscht und geboten. Dies betrifft ebenfalls die Bereitstellung zusätzlicher Wohnungen. Dadurch können Flächenausweisungen im Außenbereich vermieden werden, daher ist auch ein erhöhtes Maß der baulichen Nutzung bis 0,9 als Geschoßflächenzahl notwendig. Ehemals vorhandener Bewuchs im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche wird ausgeglichen durch eine verstärkte Straßenraumbegrünung, insbesondere in Form von Straßenbäumen.

7. Ver- und Entsorgung

Die zentrale Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg. Der Anschluß des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung ist sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der zentralen Wasserversorgung bereitgestellt.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über vorhandene Regenwasserrückhaltebecken der Ohlau zugeführt. Die erforderlichen wassertechnischen Berechnungen sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen und zu bewerten.

Die Gasdruckregelanlage der Hamburger Gaswerke befindet sich westlich der Schulstraße vor dem Rathaus, außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung. Vorgesehene Baumpflanzungen in der Hamburger Straße sind mit dem Betrieb der Hamburger Gaswerke in 2350 Neumünster, Großflecken 17, abzustimmen.

Festsetzungen und Begründung aus dem Ursprungsplan behalten ihre Gültigkeit.

8. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägige Kostenermittlung

Die öffentliche Erschließung durch die Hamburger Straße ist vorhanden.

Das Grundstück im Planbereich befindet sich im Eigentum der Pensionskasse der deutschen Konsumgenossenschaften. Dadurch entfällt die Notwendigkeit zu bodenordnenden Maßnahmen.

Anlagen

Eigentümlerverzeichnis

Kaltenkirchen, den 09. März 1992

- 4 -



.....
- Bürgermeister -

Aufgestellt:

2300 Kiel, den 19. April 1991
ergänzt, den 14. Oktober 1991
ergänzt, den 05. März 1992

DIEDRICHSEN HOGE BECKER TENNERT
ARCHITEKTEN BDA + STADTPLANER SRL
HERDERSTRASSE 2 2300 KIEL
TEL. 0431/51508 FAX 0431/555505

3. Ausfertigung