

Stadt Kaltenkirchen

Bebauungsplan Nr. 31 Teinsiek

für den Bereich zwischen Friedensstraße,  
Teinsiek, Kamper Weg, Schmalfelder Straße

Begründung

1. <sup>X</sup> Der Flächennutzungsplan wird dem Bebauungsplan angepaßt.  
Vorgänger dieser Planung war der Bebauungsplan Nr. 3 Hogteld, der mit seinen Festsetzungen jedoch nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen entspricht.  
Der Bebauungsplan Nr. 31 hebt für seinen Geltungsbereich die alten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 auf.
2. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch den Kamper Weg, im Osten durch die Schmalfelder Straße und die Friedenstraße, im Süden und Westen durch die Kieler Straße (B 433) und die Straße Teinsiek. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 39.510 qm; davon
  - 13.970 qm Mischgebiet (MI),
  - 10.200 qm Allgemeines Wohngebiet (WA),
  - 5.360 qm Flächen für Gemeinbedarf (Polizei, Gemeinschaftswohnen für Behinderte, Bürgerhaus),
  - 9.980 qm Verkehrsfläche,mit ca. 144 neu zu bauenden Wohneinheiten.
3. Die räumliche Gestalt wird geprägt durch vier räumliche Teilbereiche in Form von drei Flügeln mit einem zentralen Bereich.

Der zentrale Bereich wird durch Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt, die über eine Hauptfußwegverbindung unmittelbar an die Zentrumswohnbebauung des B-Plans Nr. 7 a anschließen. Hier bildet das umgebaute Strohdach-Pastorat, das nunmehr Bürgerhaus der Stadt Kaltenkirchen ist, eine städtebauliche Dominante. Das verbliebene alte Pastorat soll die Nutzung "Gemeinschaftswohnen für Behinderte" aufnehmen. Die Polizeistation rundet diesen zentralen Bereich ab.

Der östliche sowie der südliche Flügel werden durch Handwerks-, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe geprägt, insbesondere im östlichen Flügel soll auch das Wohnen zukünftig stärker ausgeprägt werden. Dazu wird eine gegliederte Randbebauung an Schmalfelder Straße und Kamper Weg entwickelt werden.

Der nordwestliche Flügel wird durch Wohnbebauung geprägt, die aus Reihen- und Einzelhäusern besteht. Eine kompaktere, teilweise III-geschossige Bebauung mit Hofbildungen wurde auf Betreiben der Anlieger am Kamper Weg aufgegeben.

Der gesamte Bereich Teinsiek wird verkehrsberuhigt geplant.

Die Eiche im Bereich der Verkehrsfläche Friedensstraße ist ein eingetragenes Naturdenkmal und wird nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. In der Ausbauplanung für die Friedensstraße wird eine Baumscheibe von mind. 6 m<sup>2</sup> Größe erforderlich, sowie ein Anfahrschutz gegen Befahren durch PKW u.a.

Das Naturdenkmal ist mit der Nr. 188/146 eingetragen.

4. Der Bebauungsplan Nr. 31 nimmt wichtige Verkehrsfunktionen im stadträumlichen Gefüge wahr: An der Südgrenze außerhalb des Geltungsbereiches verläuft die Ortsdurchfahrt der B 433, an der Kreuzung Funkenberg zweigen Friedenstraße und Schmalfelder Straße an der Ostseite des Bebauungsplanes nach Norden ab. Dieser Straßenzug ist Ortsdurchfahrt der Landesstraße 234, die im gesamten Ortsdurchfahrtsbereich ausgebaut werden soll. Hier werden neue Parkplätze in Längsaufstellung und Parktaschen gebaut. Im Kurvenbereich führt die Hauptfußwegverbindung aus dem Bebauungsplan 29 in den zentralen Wohnbereich des B-Plans 7 a. Die Nordgrenze wird durch den Kamper Weg gebildet, der ebenfalls im Bereich dieses Bebauungsplanes ausgebaut werden muß. Der Kamper Weg ist Gemeindeverbindungsstraße nach Nützen. Die innere Erschließung des Nordwestflügels wird durch die Straße Teinsiek gebildet, die verkehrsrühig ausgebaut werden soll. Der Überlauf zur Kieler Straße soll ebenfalls verkehrsrühig als Wohnstraße ausgebildet werden. Durch geeignete Verkehrsordnungsmaßnahmen soll sichergestellt werden, daß Linksabbiegen aus der oder in die Kieler Straße nicht möglich wird.

Die Stadt Kaltenkirchen hat an der Straße Teinsiek einen zentralen Parkplatz mit 51 Stellplätzen gebaut, vornehmlich für Besucher des Bürgerhauses. Durch zeitlich verschobene Nutzung kann ohne weiteres eine Mehrfachnutzung erzielt werden, so daß bei vertraglicher Sicherung ein auf den Grundstücken des Südflügels nicht unterzubringender Stellplatzbedarf hier gedeckt werden kann. In den übrigen Bereichen wird der Stellplatzbedarf durch festgesetzte Garagen, Gemeinschaftsgaragen oder im Rahmen der Landesbauordnung auf den Grundstücken untergebracht. Das Gesamtangebot an Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum beläuft sich auf 85 Stück.

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 Schleswag mit Strom versorgt.

Die Abfallbeseitigung wird zentral geregelt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Die Gasversorgung erfolgt durch die Hamburger Gaswerke GmbH. Im Plangebiet liegt die Erdgasversorgungsleitung DN 80 St. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind genaue Angaben zum Leitungsverlauf vom Betrieb Neumünster, Durchwahl-Rufnummer 04321/49930 abzurufen.

#### 6. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist weitgehend vorhanden bzw. neu ausgebaut. Der Ausbau der Ortsdurchfahrt der L 234 ist eine Maßnahme des Straßenbulasträgers ohne Einfluß auf die Erschließungskosten nach BBauG. Etwaige noch erforderliche Maßnahmen werden durch einen Erschließungsvertrag mit den Maßnahmeträgern finanziert. Der Eigenanteil der Stadt Kaltenkirchen nach BBauG wird aus ordentlichen Haushaltsmitteln bestritten.

#### Anlage

#### Eigentümerverzeichnis

Stadt Kaltenkirchen, den *06.01.1989*



*[Signature]*  
Der Bürgermeister -

*X11* X..... = Änderungen gemäß  
Beschluß der Stadtvertretung vom  
*16.08.88* und Genehmigung des  
Landrates des Kreises Segeberg  
vom *06.04.88*, Az. *IV 2/16A.2A/1*  
Kaltenkirchen, den *23.08.88*

Stadt Kaltenkirchen  
Bürgermeister



*[Signature]*  
Bürgermeister

10. Zusammenstellung städtebaulicher Werte

Teilgebiet Nr.	Nutzung	Nettobauland (qm)	Grundfläche max. (qm)	Ø GRZ	Geschoßfläche max. (qm)	Ø GFZ	WE <sup>1)</sup> (Anz.)
1	MI	1.840	736	0,4	1.472	0,8	7
2	MI	1.790	716	0,4	1.611	0,9	16
3	MI	4.130	1.652	0,4	3.304	0,8	33
4	MI	2.850	1.140	0,4	2.565	0,9	26
5	MI	3.360	1.344	0,4	2.688	0,8	27
6	Bürgerhaus	3.660	420	-	700	-	1
7	Gemeinschafts wohnen für Behinderte	700	280	0,4	350	0,5	Wohnheim
8	Polizei	1.000	400	0,4	800	0,8	-
9	WA	4.640	1.856	0,4	2.320	0,5	11
10	WA	5.560	2.224	0,4	4.448	0,8	23
<b>zusammen</b>		<b>29.530</b>	<b>10.768</b>	<b>0,36</b>	<b>20.258</b>	<b>0,76</b>	<b>144</b>

1) bzw. Gewerbe-Einheiten