

Bebauungsplan Nr. 7 A "Zentrum" für den Bereich der Hamburger Straße, Friedenstraße, Holstenstraße, Schulstraße mit Ausnahme der Grundstücke, die direkt an die Schulstraße grenzen

Begründung

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

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

Der Bebauungsplan wird von der zukünftigen verkehrsberuhigten Zone berührt, 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 Friedensstraße im Westen, die Holstenstraße im Norden und die westliche Randbebauung der Schulstraße. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 4,46 ha, davon

38.210 qm Mischgebiet (MI),
6.430 qm Verkehrsfläche ,

mit ca. 209 Wohneinheiten.

3. Die räumliche Gestalt wird geprägt durch die Innenstadtlage einerseits und den wertvollen Bestand an Großbäumen andererseits.

Die lückenhafte Randbebauung an den angrenzenden Straßen kann nach Maßgabe des Bebauungsplanes ergänzt werden, wohingegen die gesamten Blockbinnenbereiche neu gegliedert werden durch eine maximal 3-geschossige Wohnbebauung, die ein qualitativ hochwertiges Wohnen im Zentrum ermöglichen soll. Die Stellung der Baukörper wurde so gewählt, daß zwei platzartige Räume im Rahmen des inneren Erschließungssystems gebildet werden.

4. Die innere Erschließung wird über eine Stichstraße abgewickelt, die in Höhe Friedenseiche/Schmalfelder Straße an die Holstenstraße angebunden wird. Der Geltungsbereich wird über Wohnwege durchlässig gehalten und an das übergeordnete Wege- und Straßennetz der Innenstadt angeschlossen. Das gesamte innere Erschließungssystem wird zur Verbesserung

des Wohnumfeldes als zukunftsgerichte verkehrsberuhigte Wohnstraße ausgebildet. Der gesamte verkehrsberuhigte Bereich soll mit kleinen maßstäblichen Materialien gepflastert werden und prinzipiell in der Ausführung den Beispielen der Großversuche in Nordrhein-Westfalen entsprechen.

Vor Ausführung des verkehrsberuhigten Bereiches wird ein spezieller Entwurf mit Lösung aller Detailfragen erstellt.

An der Einmündung der Wege c und d in die Bundesstraße 433 ist jeweils ein Absperrgeländer vorzusehen, damit diese Einmündung nicht als Zu- bzw. Abfahrt genutzt werden kann. Da die Erschließung der Grundstücke nördlich der Bundesstraße 433 über Einzelzufahrten zur Bundesstraße hin erfolgen muß, ist die Lage dieser Zufahrten zu gegebener Zeit mit dem Straßenbauamt Itzehoe abzustimmen.

Einzelhandel- und Dienstleistungen werden vornehmlich in der Blockrandbebauung, die bereits vorhanden ist, verbleiben und sich dort weiter entwickeln können.

Der zu erhaltende wertvolle Baumbestand wird durch erhebliche Neupflanzungen entlang der Wege, Plätze und der inneren Erschließungsstraße ergänzt, so daß charakteristische Alleen und Plätze entstehen können.

Der ruhende Verkehr wird im Bereich der vorhandenen Blockrandbebauung auf den Grundstücken nach Maßgabe der LBO untergebracht. Im gesamten Blockbinnenbereich werden für den gesamten Stellplatzbedarf eine Tiefgarage, 2 Parkpaletten und Gemeinschaftsstellplätze in der Gesamtzahl von 251 Stellplätzen einschl. des dazugehörigen Drittels für öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

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.

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

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.

<u>Pos.</u>	<u>Leistung</u>	<u>Gesamtpreis</u>
1	Erwerb und Freilegung der Erschließungsanlagen	300.000,-- DM
2	Bau von Straßen, Parkplätzen und Wegen	800.000,-- "
3	Straßenentwässerung	105.000,-- "
4	Beleuchtungsanlagen	80.000,-- "
	zusammen	1.285.000,-- DM
	Gemeindeanteil 10 % nach § 129 (1) BBauG	128.500,-- DM

Anlagen

Eigentümerverzeichnis
Übersichtskarte M 1 : 25.000

Stadt Kaltenkirchen, den

.....
Der Bürgermeister

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.

Anlagen

Eigentümergebiet

Übersichtskarte M 1 : 25.000

Stadt Kaltenkirchen, den 28.06.1982



[Handwritten signature]

.....
Der Bürgermeister

ó. Zusammenstellung städtebaulicher Werte

Teilgebiet Nr.	Nutzung	Nettobauland (qm)	Grundfläche max. (qm)	GRZ	Geschossfläche max. (qm)	Ø GFZ	WE (Anz.) ¹⁾
1	MI	3.730	1.492	0,4	2.984	0.8	30
2	MI	4.850	1.940	0.4	4.365	0.9	43
3	MI	3.360	1.344	0.4	3.024	0.9	30
4	MI	6.630	2.652	0.4	5.967	0.9	59
5	MI	5.870	2.348	0.4	5.283	0.9	67
6	MI	3.000	1.200	0.4	2.400	0.8	32
7	MI	710	264	0.4	568	0.8	5
8	MI	1.370	548	0.4	1.233	0.9	12
9	MI	2.820	1.128	0.4	2.538	0.9	13
10	MI	3.560	1.424	0.4	2.848	0.8	19
Parkpaletten		2.310	-	-	-	-	23
Zusammen		38.210	25.316	0.4	31.210	0.87	333

Räumlicher Geltungsbereich : 44.640 qm

Verkehrsfläche : 6.430 qm

Nettobauland : 38.210 qm

1) bzw. Gewerbeeinheiten mit Ø 100 qm Geschossfläche