

Stadt Kaltenkirchen  
Bebauungsplan Nr. 7 A, 2. Änderung und Ergänzung  
für den Bereich  
südlich der Holstenstraße und westlich der Schulstraße

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung wird begrenzt im Norden durch die Holstenstraße, im Osten durch die Schulstraße und das Fernmeldeknotenamt der Deutschen Bundespost, im Süden durch die nördliche Randbebauung an der Hamburger Straße (B 433), im Westen durch die noch nicht bebauten Freiflächen des Bebauungsplanes Nr. 7a und die vorhandene Randbebauung südlich der Holstenstraße. Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 9.690 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück des bestehenden Rathauses wird durch diese Änderung und Ergänzung überplant und damit ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 B. Die neuen Festsetzungen heben die alten auf, dadurch ist ein Aufhebungsverfahren nicht erforderlich.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis

Auf der Grundlage des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Kaltenkirchen sowie der 8. Änderung wird die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7a aufgestellt. Der Geltungsbereich liegt an der Nahtstelle der benachbarten Bebauungspläne Nr. 7a und 7b. Der B-Plan Nr. 7 war in zwei Teile aufgeteilt worden, wegen der besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften der Flächen, nämlich einen Teil "Wohnen im Zentrum" sowie einen Gewerbeteil. Das bisherige Grundstück des Rathauses gehörte zum Teilbereich 7b und war als Mischgebiet festgesetzt.

In Anbetracht der städtebaulichen Bedeutung der Nutzung "Rathaus" und des gestalterischen Wertes im Stadtbild soll das Grundstück nach Westen erweitert werden, um einen "Rathausgarten" aufzunehmen. Die Wohnbebauung des B-Planes Nr. 7a soll angemessen zur Baumasse des Rathauses abgerundet und eine städtebauliche Antwort auf die Rathaus-Randbebauung an Holsten- und Schulstraße bilden.

Die Durchlässigkeit des Geltungsbereiches für Fußgänger und Versorgungsfahrzeuge soll auf eine neue Basis gestellt werden.

### 3. Städtebauliche Zielsetzung

Das Rathaus der Stadt ist auf der Grundlage der Festsetzung "Mischgebiet" genehmigt worden. Durch die Erweiterung des Rathausgrundstückes strebt die Stadt nunmehr an, der eigentlichen Zweckbestimmung entsprechend die Festsetzung "Fläche für den Gemeinbedarf"/"öffentliche Verwaltung" (Rathaus) zu wählen.

Die ursprünglich geplante Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 7a reichte bis unmittelbar an die westliche Grundstücksgrenze des Rathauses heran. Es besteht daher der Wunsch, der Baumasse des Rathauses der städtebaulichen Bedeutung im Stadtgefüge entsprechend einen größeren Abstand zur Wohnbebauung zu verschaffen und auf der so gewonnenen Fläche eine Grünzone einzurichten. Diese Grünzone soll als Rathausgarten mit Naturwiese und Teich angelegt werden.

Durch die neue Verkehrskonzeption für die Holstenstraße - Aufgabe der Fußgängerzone und Einrichtung einer Verkehrsfläche mit verkehrsdämpfenden Maßnahmen - kann die innere Erschließung der winkelförmigen Wohnbebauung nunmehr über die vorhandene Baulücke im Bereich der drei Linden an die Holstenstraße angebunden werden. Dies hat Vorteile für die Längsentwicklung der inneren Erschließung des übrigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7a.

Seitens des Bauträgers ist vorgesehen, die winkelförmige Bebauung gegenüber dem Rathaus als hochwertige Stadthausanlage mit ca. 15 Wohnungen zu erstellen.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden möglichst viele Parkplätze beiderseits der Holstenstraße gefordert. Diesem Wunsche folgend werden einige öffentliche Parkplätze im Eingangsbereich der Erschließungsfläche zur Holstenstraße angelegt.

"Rathausgarten" und grünordnerische Gestaltung der inneren Erschließung werden auf der Grundlage eines Gartenentwurfes durchgeführt.

### 4. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Die Grundsatzentscheidung der Stadtvertretung, im Stadtkern höchstens drei- bis viergeschossige Bebauung vorzusehen, bleibt erhalten. Um die städtebauliche Dominanz des Rathausgebäudes zu unterstreichen, wird eine Viergeschossigkeit festgesetzt mit der Maßgabe, daß das vierte Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgebildet wird. Dies entspricht dem bereits gebauten Bestand. Abgestuft soll die gegenüberliegende Wohnbebauung höchstens dreigeschossig aber mindestens zweigeschossig ausgeführt werden. Dabei können notwendige Garagen in das Gebäude integriert werden oder als Carports vor Kopf gebaut werden, die von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsruhiger Bereich) erschlossen werden sollen. Beide Teilgebiete verfügen über ausgeprägte Freiflächenanteile, die städtebaulich ausdrücklich erwünscht sind, im Teilgebiet 1 hervorgerufen durch die markante Baumgruppe der drei Eichen, im Teilgebiet 2 durch die Neuanlage des "Rathaus-

gartens". Wegen dieses größeren Freiflächenanteils werden die Grundflächen in absoluten qm-Angaben festgesetzt. Die höchstzulässige Geschoßfläche ergibt sich aus der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.

##### 5. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft

Der gesamte räumliche Geltungsbereich ist Teil der Innenstadt. Trotz des Entwicklungsziels, in der Innenstadt eine möglichst hohe bauliche Dichte zu erreichen, wird angestrebt, Grünelemente auch in der Innenstadt zu erhalten oder neu zu schaffen. Auch aus diesem Grunde wird der Rathausgarten angelegt. Damit wird auch deutlich gemacht, daß die Erschließungsseite des Rathauses im Eckbereich Holsten-/Schulstraße der städtische und baulich geprägte Bereich ist, während die rückwärtige Seite mehr natürlichen Charakter erhalten soll.

Der Planbereich wird durch drei markante Baumgruppen geprägt, eine Dreiergruppe Linden an der Holstenstraße, eine Dreiergruppe Eichen im Südwestbereich und eine Vierergruppe Eichen/Linden an der Schulstraße. Davon ist der südlichste Baum eine Eiche, Naturdenkmal Nr. 189. Diese Großbäume sollen durch weitere Baumpflanzungen ergänzt werden, und zwar als heimische Laubgehölze. Die drei Eichen am Südwestende des Bebauungsplangebietes sind zwischenzeitlich per Kreisverordnung vom 1.11.89 als Naturdenkmal ausgewiesen worden. Die drei Eichen tragen die Naturdenkmalnummer 169 und werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

~~Die Bäume sind im übrigen durch die Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadt Kaltenkirchen geschützt.~~

Um die Lindengruppe an der Holstenstraße dauerhaft zu schützen und lebensfähig zu halten, werden folgende Maßnahmen notwendig:

Die Park- und Stellplätze beiderseits der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden als Rasenfläche mit detailliertem fachgerechtem Aufbau ausgeführt: Kies, Lava, Vlies, Rasenbetongittersteine, Lava-Mutterbodengemisch, Sandgemisch mit Waldrasenmischung.

Eine Verdichtung des Lindenumfeldes findet nicht statt. Der bisher verdichtete Bodenraum wird durch geeignete Bodeninjektionen sinnvoll in der Tiefe so aufgelockert, daß die oberen Bodenschichten als Tragschicht für den ca. 15 cm starken Aufbau erhalten bleiben.

Die Linden werden baumchirurgisch im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich behandelt, sinnvolle Bodenverbesserungen vorgenommen. Die Einzelmaßnahmen werden vor Ausführung, jedoch nach Detailausarbeitung mit der Landschaftspflegebehörde des Kreises Segeberg abgestimmt.

Die Linden werden vor, während und nach Ausführung der Arbeiten so gepflegt, daß eine wesentliche Verbesserung des Lebensraumes und somit größere Wachstumschancen und damit die langfristige Erhaltung der Linden gesichert ist. Es werden keine Abgrabungen im Bereich der Bäume vorgenommen (Anlage 2).

Der Rathausgarten soll folgendermaßen gestaltet werden:

Naturwiese mit Wildstauden  
Teich zur Aufnahme des anfallenden Regenwassers  
mit Findlingen und Feuchtzone  
neu zu pflanzende Hochstammlaubebäume, verteilt auf  
Rathausgarten und Erschließungsfläche  
niedrige Vegetation im unmittelbaren Bereich des  
Rathausgebäudes  
gepflasterter Fußweg

## 6. Verkehr

Das Teilgebiet 1 wird über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsruhiger Bereich) erschlossen, mit Anbindung an die Holstenstraße. Für Versorgungsfahrzeuge besteht ein Überfahrrecht über die Stellplatzanlage des Rathausgrundstückes. Das Teilgebiet 2 wird für den Fahrverkehr von der Schulstraße aus erschlossen, für den übrigen Verkehr auch von der Holstenstraße. Die Umgestaltung der Schulstraße ist bereits fertiggestellt worden.

Notwendige Stellplätze und Garagen werden im Teilgebiet 1 auf dem eigenen Grundstück bereitgestellt. Damit wird die Stellplatzsituation im übrigen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7a entlastet.

Im Teilgebiet 2 Rathaus werden 17 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück untergebracht, ein Teil der Parkplätze auf dem alten Rathausgrundstück wird herangezogen, der Rest wird in der neugebauten Parkpalette nachgewiesen.

## 7. Ver- und Entsorgung

### 7.1 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Getrennte Schmutz- und Regenwasserleitungen sind vorhanden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Stadt Kaltenkirchen mit Abgabe an den Hauptsammler West. Für das Teilgebiet 1 müssen notwendige Schmutz- und Regenwasserleitungen neu gebaut werden.

Der geplante Teich soll aus Oberflächenwasser des Rathauses gespeist werden. Ein Überlauf entwässert in das Regenwasserleitungsnetz. Die Abgabe des Oberflächenwassers erfolgt an Regenwasserrückhaltebecken, die in Ohlau und Krückau entwässern. Der Bau des Teiches stellt den Ausbau eines Gewässers nach § 31 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Dieses wasserrechtliche Verfahren ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

### 7.2 Wasserversorgung

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

Zur Verwirklichung der Bebauung im Teilgebiet 1 muß die vorhandene Wasserversorgungsleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg nach Norden in die Fläche mit Geh- u. Leitungsrecht verlegt werden. Der Zeitpunkt der Verlegung regelt sich im Baugenehmigungsverfahren.

Die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgung kann aus der zentralen Anlage des Zweckverbandes erfolgen.

#### 7.3 Stromversorgung

Die Schlesweg versorgt das B-Plan-Gebiet mit Strom. Durch den geplanten Rathausgarten wurde seitens der Schlesweg bereits ein 11-KV-Kabel verlegt. Das Kabel dient der gesamten Versorgung des Stadtzentrums. Diese Kabeltrasse wird durch einen 1 m breiten Streifen mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Schlesweg festgesetzt.

#### 7.4 Gasversorgung

Die Stadt Kaltenkirchen ist Konzessionsgebiet der Hamburger Gaswerke. Im Teilgebiet 2 steht der Ortsdruckregler, der als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt wird. Dort steht eine eingeschossige bauliche Anlage als freistehendes Gebäude. Die Bedienung erfolgt von der Stellplatzanlage aus.

#### 7.5 Abfallbeseitigung

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

### 8. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz muß im Bereich des Teilgebietes 1 neu gebaut werden. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften finanziert und entsprechende Anliegerbeiträge erhoben. Der Eigenanteil der Stadt Kaltenkirchen nach BauGB wird aus ordentlichen Haushaltsmitteln bestritten.

#### Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Die Erschließungskosten für Bau von Straßen, Wegen und Parkplätzen einschließlich Umbau und Ergänzung vorhandener Leitungen im öffentlichen Straßenraum betragen ca. 220.000,-- DM.

Die Grundstücke im Planbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Kaltenkirchen sowie eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens. Dadurch entfällt die Notwendigkeit zu bodenordnenden Maßnahmen.

9. Flächenbilanz

9.690 m<sup>2</sup> räumlicher Geltungsbereich  
4.930 m<sup>2</sup> Fläche für den Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung/Rat-  
haus)  
davon  
1.370 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche  
3.690 m<sup>2</sup> Mischgebiet (MI)  
davon  
1.800 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche  
1.070 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz und  
verkehrsruhiger Bereich)

Anlagen

1. Eigentümerverzeichnis
2. Auszug aus Umfeldplan Lindengruppe

23. APR. 1990

Stadt Kaltenkirchen, den



*[Handwritten Signature]*  
.....  
Bürgermeister

Aufgestellt:

DIEDRICHSEN HOGGE BECKER TENNERT  
ARCHITEKTEN BDA + STADTPLANER SRL  
HERDERSTR.2 2300 KIEL TEL.51508

2300 Kiel, den 7.3.90  
Te/s

*[Handwritten Signature]*

3. Ausfertigung