

Stadt Kaltenkirchen

Bebauungsplan Nr. 7 A, 3. Änderung

für das Gebiet "Zentrum"

für den Bereich zwischen Jungfernstieg und Friedensstraße,
sowie für die geplante Erweiterung des Jungfernstieges zwischen
Holstenstraße und Hamburger Straße

BEGRÜNDUNG MIT LÄRMUNTERSUCHUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung wird begrenzt im Norden durch die Holstenstraße und die vorhandene Randbebauung südlich der Holstenstraße, im Osten durch den Rathausgarten und die Wohnbebauung am Rathausgarten, im Süden durch die nördliche Randbebauung der Hamburger Straße, im Westen durch die Friedensstraße und die östliche Randbebauung der Friedensstraße. Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 11.500 m².

Der Einfahrtsbereich zur Wohnbebauung am Rathausgarten war bereits Inhalt der Festsetzungen der 2. Änderung und Ergänzung. Um die tatsächlich auszuführende Lösung festzusetzen, wird diese Teilfläche in den Plangeltungsbereich der 3. Änderung einbezogen.

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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7a aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Teilbereich gemischte Baufläche dar.

3. Städtebauliche Zielsetzung

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.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung für die 2. Änderung und Ergänzung wurden möglichst viele Parkplätze beiderseits der Holstenstraße gefordert. Diesem Wunsche folgend werden einige öffentliche Parkplätze im Eingangsbereich der Erschließungsfläche zur Holstenstraße angelegt.

Die 2. öffentliche Auslegung wird erforderlich, da während des Beteiligungsverfahrens Probleme und Zielkonflikte dargelegt wurden, die einer eingehenden Würdigung und Lösung bedürfen:

- Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- Bemessungsgrundlage für Park- und Stellplätze
- Verzicht auf eine weitere Tiefgarage neben der Parkpalette
- Lärmschutz für die angrenzende Wohnbebauung
- Nachbarschützende Maßnahmen, insbesondere für das Wohnbaugrundstück östlich der Parkpalette
- Erhaltung und Gestaltung der Freiräume
- Landschaftspflegerische Maßnahmen
- Baumschutz und Bauansprüche im zentralen Bereich

4. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Die Grundsatzentscheidung der Stadtvertretung, im Stadtkern höchstens drei- bis viergeschossige Bebauung vorzusehen, bleibt erhalten. Die Wohnbebauung soll höchstens dreigeschossig aber mindestens zweigeschossig ausgeführt werden. Ein Solitärgebäude auf quadratischem Grundriß für Eigentums-Wohnungen soll aus stadtgestalterischen Gründen ausnahmsweise mindestens vier-, höchstens aber fünfgeschossig sein.

Beide Teilgebiete verfügen über ausgeprägte Freiflächenanteile, die städtebaulich ausdrücklich erwünscht sind. Markante Baumgruppen und Einzelbaume werden in die städtebauliche Gesamtkonzeption eingebunden und führen so zu einer Gliederung der Teilgebiete mit hoher Aufenthaltsqualität. Der vorhandene Baumbestand soll durch Erhaltungsgebot und Festsetzung der Baugrenzen in ausreichendem Abstand zur Baumkrone in Bestand und Fortentwicklung geschützt werden.

Die notwendige Stellplatz-Palette muß gegenüber ursprünglich zwei Ebenen nunmehr mit drei Ebenen ausgeführt werden, die mittlere niveaugleich, jeweils eine weitere darüber und darunter.

Durch eine Lärmuntersuchung wurden Art und Umfang der nachbarschützenden Maßnahmen belegt.

Die Einzelheiten sind der Anlage 4 zur Begründung zu entnehmen.

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. Der Planbereich wird durch markante Baumgruppen und Solitärbaume geprägt. Diese Großbäume sollen durch weitere Baumpflanzungen ergänzt werden, und zwar als heimische Laubgehölze.

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

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).

Dies gilt auch für die Baumgruppe und das Obstgehölz (Birne) im Bereich Friedensstraße/Jungfernstieg.

Zur Durchsetzung des Baumschutzes dürfen Abgrabungen, Leitungsgräben, Aufhöhungen usw. nicht vorgenommen werden. Der Kronentraufenbereich dieser Gehölze wird von Gartennutzung freigehalten, nicht versiegelt, in wesentlichen Teilen als Sukzessionsfläche belassen, bzw. mit Wildgräsern, Wildstauden und Farnen flach bepflanzt oder mit Rindenmulch abgedeckt. Der derzeitige, natürliche Zustand wird weitgehend erhalten.

Der bisher als ehemaliger Knick bezeichnete Bewuchs zwischen den Teilgebieten 5a und 5b wird als ausgewachsene Hecke bezeichnet und in den Plänen so gekennzeichnet und wie folgt behandelt:

- Nr. 1 - Eiche wird erhalten, geschützt, baumpflegerisch behandelt, Wurzelbereich im Kronentraufenumfang soweit wie möglich als Sukzessionsfläche erhalten.
- Nr. 2 - Eiche, die in die Krone zu 1 wächst, wird gefällt, auf den Stock gesetzt.
- Nr. 3 - Weißdorn im Heckenbereich wird erhalten, als Hecke wieder hergestellt, also einschließlich des ausgewachsenen Sambucus/Holunder und Weißdorn zurückgeschnitten.
- Nr. 4 - Esche wird erhalten, aufgeastet, sonst wie 1.
- Nr. 5 - Ahorn, wird bis auf Heckenhöhe heruntergesetzt.
- Nr. 6 - Ahorngruppe wird auf den Stock gesetzt.
- Nr. 7 - Birke, wird erhalten, sonst wie 1.

Nr. 8 - Weißdorn, wird auf Heckenhöhe heruntergesetzt, wie 3.

6. Verkehr

6.1 Straßenverkehr

Die Wohnbebauung Rathausgarten wird über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsruhiger Bereich) erschlossen, mit Anbindung an die Holstenstraße.

Die übrigen Teilgebiete werden über das zu verlängernde Erschließungssystem Jungfernstieg bedient.

6.2 Ruhender Verkehr

Nach eingehender Abwägung, ob die Bemessungsgrundlage "1 Stellplatz/Wohnung" erhöht werden soll, haben die Gremien der Stadt diese Forderung verworfen. Dieses innerstädtische Wohnquartier wird als Pilotprojekt aufgefaßt, wo eine hohe Wohnumfeldqualität verwirklicht werden soll mit

- ausgeprägten Freiräumen
- Handel und Dienstleistungen sowie weiterer Infrastruktur in unmittelbarer, zu Fuß zu erreichender Nachbarschaft
- AKN-Bahnhof in fußläufiger Entfernung (ca. 600 m), z. B. für Pendler

6.3 Fußgänger

Die Wegeverbindungen zwischen Bürger- und Rathaus einerseits sowie Hamburger und Holstenstraße andererseits werden aus dem Ursprungsplan beibehalten und als öffentliche Wege festgesetzt.

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.

Eine Teilverlegung wird durch die neue städtebauliche Konzeption erforderlich. Ein Ast der Schmutz- und Regenwasserleitung quert die Stellplatzanlage am Rathausgarten. Dafür wurde eine Fläche mit Leitungsrechten festgesetzt.

Die Abgabe des Oberflächenwassers erfolgt an Regenwasserrückhaltebecken, die in Ohlau und Krückau entwässern. Die Abflußmenge wird bei Durchführung der Maßnahmen berechnet, das Retentionsvermögen der Regenrückhaltebecken geprüft und ein hydraulischer Nachweis für die Gewässerstrecken erbracht.

7.2 Wasserversorgung

Die Stadt ist an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg mit Anschlußzwang für alle Grundstücke innerhalb des B-Plan-Gebietes angeschlossen. Eine Teilverlegung der vorhandenen Wasserversorgungsleitung wird durch die neue städte-

bauliche Konzeption erforderlich. Die Kosten sind dem Zweckverband von der Hand zu halten.

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

7.3 Stromversorgung

Die Schleswag versorgt das B-Plan-Gebiet mit Strom. Eine neue Trafostation wurde bereits in der Stellplatzanlage "Am Rathausgarten" errichtet.

7.4 Gasversorgung

Die Stadt Kaltenkirchen ist Konzessionsgebiet der Hamburger Gaswerke.

7.5 Abfallbeseitigung

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

7.6 Telekom

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. 8 Monate vor Baubeginn ist das zuständige Fernmeldeamt Kiel, Postfach 1200, in 2300 Kiel 1, Dienststelle PLL, Telefon (0431) 591-2307 zu informieren, damit alle notwendigen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

8. Immissionsschutz

Zum Schutz der Wohnbebauung vor Lärmeinwirkungen aus dem Betrieb von Parkpalette sowie Park- und Stellplatzanlage einschließlich Verkehrslärm Friedensstraße hat die Stadt Kaltenkirchen eine Lärmuntersuchung in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse im Teil B Text festgesetzt werden. Die Einzelheiten sind der Anlage 4 zur Begründung "Lärmuntersuchung zu B-Plan 7a,3. Änderung" zu entnehmen.

Um die Nachbarbeeinträchtigung durch Abgase in der Parkpalette zu mindern oder zu vermeiden, wird die Parkpalette an der Ostseite vollständig geschlossen. Diese Maßnahme geht noch weiter als das Ergebnis der Lärmuntersuchung. Damit soll insbesondere die Lärm- und Abgasbelastung für die Wohn- und Schlafräume sowie Terrasse und Gemüsegarten des östlich anschließenden Nachbarn verhindert werden.

9. Brandschutz

Die Freiwillige Feuerwehr Kaltenkirchen besorgt den aktiven Brandschutz, notwendige Hydranten werden nach Anzahl und Standort abgestimmt.

10. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz muß im Bereich des Teilgebietes 5 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.

Die vorhandenen Leitungen für Wasserversorgung sowie Schmutz- und Regenwasser müssen in Teilbereichen verlegt werden, da gegenüber der Ursprungfassung eine andere Gebäudestellung und -konzeption gewählt wurde.

Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Die Erschließungskosten für Bau von Straßen, Wegen und Parkplätzen einschließlich Umbau und Ergänzung vorhandener Leitungen im öffentlichen Straßenraum betragen ca. 885.000,- DM.

Die Grundstücke im Planbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Kaltenkirchen sowie eines Wohnungsunternehmens. Die vorhandenen Grundstücke mit öffentlich geförderten Wohnungen dürfen grundsätzlich nachträglich nicht verändert werden. Dies trifft insbesondere für das Flurstück 203/33 zu. Hier ist ausnahmsweise ein Austausch mit Teilen des unbebauten Flurstückes 203/32 erforderlich. Insoweit sind zur Verwirklichung des Bebauungsplanes bodenordnende Maßnahmen notwendig.

11. Flächenbilanz

14.410 m² räumlicher Geltungsbereich
davon
80 m² Fläche für den Gemeinbedarf
5 m² Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)
9.740 m² Mischgebiete (MI)

4.585 m² Verkehrsflächen

Anlagen

1. Eigentümerverzeichnis
2. Auszug aus Umfeldplan Lindengruppe
3. Stellplatzbilanz
4. Lärmuntersuchung zum Bebauungsplan 7A, 3. Änderung der Stadt Kaltenkirchen

Stadt Kaltenkirchen, den 13. AUG. 1992



[Handwritten signature]
.....
Bürgermeister

Aufgestellt:

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

[Handwritten signature]

2300 Kiel, den 2.7.91
ergänzt, den 12.7.91
ergänzt, den 5.3.92
Te/s

3. Ausfertigung

Stellplatz-Bilanz

Nutzung	Bestand	ST-Bedarf	ST-Deckung	P erf. 1)
1	25 WE	25	}	
	16 SEN.-WE	8	}	12
2	19 SEN.-ER	10	}	
	1 ORK-Service-Stat.	4	}	13
3	19 ÖFF.GEF.WE	19		
4	22 APP.-VILLEN	22	30	
ZW.- Su.	102 WE	88	55	
<hr/>				
Nutzung Planung				
5	49 SEN.-WE	25	80	2)
7	20 WE PUNKTHAUS	20	60	3)
8	10 APP.-VILLEN	10	}	
	8 WE	8	}	20 + 1
ZW.- Su.	87 WE	63	161	
<hr/>				
GES.-Su.	189 WE	151	216	50

- 1) 33 % der Pflichtstellplätze
- 2) Parkpalette
- 3) ST/P-Anlage Friedensstraße

151 + 50 = 201 < 216
 15 St in Reserve
 oder weniger SEN.-WE
 5. z.B. 26 SEN.-WE/23 WE

Aufgestellt:
 2300 Kiel, 5.3.1992
 Te/Wie

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