

Satzung der Stadt Kellinghusen über den Bebauungsplan Nr. 28

für das Gebiet westlich des Neumühlener Weges, nördlich der
Bebauung Overdorfer Straße und südlich der Kreisstraße 54

Begründung

Planverfasser

Klaus Kunert Architekt Stadtplaner
Wallstraße 29 25524 Itzehoe
T. 04821 / 3975 F. / 5498

Gliederung:

1. Rechtsgrundlagen
2. Erfordernis der Planaufstellung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in andere angrenzende Planungen
4. Lage des Plangebietes
5. Städtebauliche Maßnahmen
6. Erschließung
7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
 - 7.1 Elektrische Energie
 - 7.2 Wasserversorgung
 - 7.3 Abwasserbeseitigung
 - 7.4 Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung
 - 7.5 Fernmeldeeinrichtungen
 - 7.6 Fernwärmeversorgung
8. Maßnahmen der Landschaftspflege und Regelungen der Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum
 - 8.1 Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum
 - 8.2 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser
 - 8.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden
 - 8.4 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftsbild
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
10. Flächenbilanz
11. Kosten der Erschließung

Anlagen:

1. Grünordnungsplan
2. Schallschutzgutachten
3. Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) und nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 321), in den derzeit geltenden Fassungen.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadtvertretung der Stadt Kellinghusen hat am 14.12.93 für das Gebiet für das Gebiet westlich des Neumühlener Weges, nördlich der Bebauung Overndorfer Straße und südlich der Kreisstraße 54 die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 28** beschlossen. In der Stadt Kellinghusen besteht die Notwendigkeit, der **Nachfrage** aus der Bevölkerung nach **Wohnraum** in unterschiedlichen Wohnformen im **innenstadtnahen Bereich** kurzfristig nachzukommen.

Hierfür wurden verschiedene mögliche Standorte überprüft. Das oben genannte Gebiet entsprach den Kriterien und eignet sich besonders zur Entwicklung als innenstadtnahes Wohngebiet. Zudem kann hier zeitnah den Ansprüchen nachgekommen werden.

Um die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die vorhandene städtebauliche Situation einzufügen und mit den bestehenden Nutzungen abzustimmen, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in andere angrenzende Planungen

Der Bebauungsplan Nr. 28 wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im F-Plan ist die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche Mischbaufläche dargestellt.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind ausgewiesen:

- im Süden als Wohnbau- und Mischbaufläche
- im Westen als Mischbaufläche und landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Osten als Wohnbaufläche
- im Norden als landwirtschaftliche Nutzfläche

Der Flächennutzungsplan wird zur Zeit überarbeitet. Die Planausweisungen geben im wesentlichen die Aussagen wieder, präzisieren in Teilbereichen jedoch die Nutzungsabgrenzungen.

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil Kellinghusens am Rand der Innenstadt im alten Ortsteil Overndorf.

Im **Norden** und **Westen** befinden sich der leicht abgesenkte Talraum des Niederungsgebietes, der in leichter Nord-Süd-Bewegung Kellinghusen auf der Geestseite umgrenzt. Die Flächen werden als Dauergrünland landwirtschaftlich genutzt.

Im **Osten** verläuft in Nord-Süd-Richtung der Neumühlener Weg mit einer beidseitigen offenen Straßenrandbebauung.

Im **Süden-Osten** grenzen die Gärten der Hausgrundstücke vom Neumühlener Weg ans Plangebiet. Die Grundstücke sind hier bis ca. 110 m tief.

In **westlicher** Richtung schließen sich hieran die Flächen eines **Waldgrundstückes** an, daß an dieser Stelle eine Breite von ca. 65 m hat und bis an die Overndorfer Straße im Süden führt. Der Wald besteht aus überjährigen Fichten, die stark durch Borkenkäfer befallen sind. Weiter nach Norden führt das Waldgrundstück durch das Plangebiet in etwa gleicher Breite bis an die nördliche Plangebietsgrenze. Im Plangebiet kann nur noch im Norden ein sehr kleiner Rest als Wald angesprochen werden. Fast die gesamte Mitte im zentralen Teil des Plangebietes ist entweder gerodet oder durch Sturmschäden vernichtet.

Im **Süd-Westen** befinden sich verschiedene **Gewerbebetriebe**, die wegen ihrer Geräusentwicklung nicht ohne Auswirkung auf die spezielle Planungsgeschichte des B-Planes 28 waren. Insbesondere durch den Betriebsablauf mit LKW und Busverkehr in den frühen Morgenstunden gab es hierdurch eine Zahl von Problemen, die zur jetzt vorliegenden verkleinerten Plangebietsabgrenzung und zu Auflagen in der Nutzung führten.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt **5.67 ha**.

Die Plangebietsfläche selbst besteht zur Zeit hauptsächlich aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen, die von einem reichen Knickbestand eingefäßt und durchzogen sind. Das Gelände ist topografisch leicht bewegt: es fällt in nördlicher und westlicher Richtung ab.

Eine **landschaftsplanerische Bewertung** erfolgte im Zusammenhang mit dem **Grünordnungsplan** der Landschaftsarchitekten Pollock & Günther aus Itzehoe, der als *Anlage 1* der Begründung beigelegt ist.

5. Städtebauliche Maßnahmen

5.1 Allgemeine Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung und der äußeren Gestaltung

Die neue Plangebietsfläche wird geprägt von einer durchgängig **offene Bauweise** von freistehenden, aufgereihten und in Hausgruppen zusammengefaßten 1 bis 2 geschossigen Wohnhäusern, die in Verbindung mit dem in allen Bereichen verkehrsberuhigt ausgebauten Erschließungssystem und dem in das Konzept konsequent einbezogenen und ergänzten Knicksystem der Geestflächen einen für diesen Bereich Kellinghusens unverwechselbaren Charakter erhält.

Das Plangebiet gliedert sich in die verschiedenen Bereiche der Baublöcke 1 bis 11, die in gleicher Weise nach § 4 BauNVO als

"Allgemeines Wohngebiet" - WA

festgesetzt werden, in der Wohnform und Bauweise jedoch unterschiedliche Angebote darstellen. Es sollen Wohngebäude und alle anderen nach der Zweckbestimmung zulässigen und wohnverträglichen Nutzungen eingerichtet werden können.

Die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO -

3. Anlagen für die Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Der Charakter des geplanten Baugebietes und dessen Umgebung ist deutlich geprägt von überwiegender Wohnnutzung. Der Bedarf an anderen Nutzungen, wie sie unter Punkt 3., 4. und 5. aufgeführt werden, wird in anderen Bereichen Kellinghusens. Das Zulassen dieser Nutzungsmöglichkeiten birgt die Gefahr einer Veränderung des Gebietscharakters in sich, die den städtebaulichen Zielen der Ortsentwicklung in diesem Teil der Stadt nicht entsprechen.

Nachfolgend werden für die einzelnen Baublöcke die Festsetzungen begründet:

5.1.1 Baublöcke 1 bis 3, 7, 9 und 11

Die **Baublöcke 1 bis 3**, befinden sich im nördlichen und westlichen Bereich, die Baublöcke **7, 9 und 11** befinden sich im östlichen Anschluß an die Rückseiten der bereits bebauten Grundstücke vom Neumühlener Weg. An dieser Stelle sollen sich freistehende Wohnhäuser in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern entwickeln. Sie werden über die verkehrsberuhigte Straßen erschlossen. Innerhalb der bebaubaren Flächen, die durch Baugrenzen umschrieben sind, werden die Grund-

flächenzahlen **GRZ** - abhängig von der jeweiligen voraussichtlichen Grundstücksgröße - von **0,25 bis 0,30** festgesetzt.

Um den von der Stadt gewünschten Gebietscharakters freistehender Einfamilienhäusern zu erreichen und den Bereich nicht durch Wohnhäusern mit einer Vielzahl kleiner Wohnungen sich ungeordnet entwickeln zulassen - mit allen negativen und nicht vorhersehbaren Auswirkungen wie Zunahme des fließenden und ruhenden KFZ-Verkehrs - soll die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Hausgrundstück (nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) festgesetzt werden mit maximal **2 Wohnungen**. Es soll neben dem "klassischen" Einfamilienhaus auch das Haus mit einer kleineren Einliegerwohnung möglich sein, nicht aber das ausgereizte Doppelhaus auf einem enger begrenzten Einfamilienhausgrundstück. Es wird davon ausgegangen, daß die Regel jedoch das Haus mit einer Wohneinheit sein wird.

Die Zahl der **Vollgeschosse** ist begrenzt auf maximal **I**.

Die Gebäudehöhen werden geregelt durch:

- die Festsetzung der Höhen der Oberkanten der **fertigen Erdgeschoßfußböden** am jeweiligen **Hauseingang** mit **max. 0.40 m** über der mittleren Straßenhöhe des dem Grundstück zugeordneten Straßenabschnittes,
(*Anm.: damit sollen auch hiervon abweichende Sockelhöhen an anderen Stellen des Erdgeschoßebene möglich sein, wenn die Topografie des Grundstückes dieses sinnvoll erscheinen läßt,*)
- die Festsetzung der **Traufhöhe** von max. **3,50 m** und der **Firsthöhe** von max. **10,00 m** jeweils bezogen auf den fertigen Erdgeschoßfußboden,

Um eine deutliche Verbindung mit den **traditionellen Bauformen** im Stadtgebiet herzustellen wird zur **äußeren Gestaltung** der baulichen Anlagen festgesetzt:

Außenwändflächen sind auszuführen:

- grundsätzlich als **ungeputztes Mauerwerk**, dessen Anteil in der Gesamtoberfläche der Wandabwicklung mindestens **50 %** betragen muß. Die Restflächen können aus anderen Materialien beschaffen sein. Es wird empfohlen, die Materialvielfalt der Restflächen auf ein Minimum zu beschränken, damit der innere gestalterische Zusammenhalt des neuen Baugebietes deutlich wird.
- oder in **Holzbauweise** in Form von massiven Balkenkonstruktionen, Schalungen und / oder flächigen Holzbaustoffen. Die Oberflächen sind in einem naturnahen Farbton zu behandeln. Zulässig sind dunkle Farbtöne aus den Bereichen grau, rot, braun und grün.

Dachflächen sind auszuführen:

- mit einer **Dachneigung** von mindestens **30°** bis max. **48°**,
- bei begrüntem Dächern ist abweichend hiervon eine geringere Dachneigung von mindestens **15°** zulässig,
- die Dacheindeckung ist herzustellen aus massiven Ton- oder Betondachsteinen oder asbestfreien Faserzementbaustoffen. Grünbedachungen sind zulässig.

Die Dachformen und die Außenwandgestaltung von **Garagen, Carports** und **Nebenanlagen** können hiervon **abweichend** ausgeführt werden. Eine gestalterische Anlehnung an die Bauweise des Hauptgebäudes jedoch empfohlen.

5.1.2 Baublöcke 4, 5 und 6

Alle Festsetzungen zu den Baublöcken 1 bis 3, 7, 9 und 11 gelten auch für die **Baublöcke 4, 5 und 6** bis auf die nachfolgenden Abweichungen:

Die **Baublöcke 4, 5 und 6** befinden sich im zentralen Bereich des Plangebietes zwischen den beiden in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Knicks auf der Fläche des Waldgrundstückes. Hier sollen Wohngebäude als Reihenhäuser errichtet werden. Die Bauweise wird hier als **Hausgruppe** festgesetzt. Die Hausgruppe überbaut zusammenhängend mehrere Grundstücke. Zwischen den Gebäuden innerhalb der Hausgruppe gibt es keine Grenzabstände.

Innerhalb der bebaubaren Flächen, die durch Baugrenzen umschrieben sind, werden die Grundflächenzahlen **GRZ** - abhängig von der jeweiligen voraussichtlichen Grundstücksgröße — **bis max. 0,35** festgesetzt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird wegen der geringen vorgesehenen Grundstücksgrößen festgesetzt mit maximal **1 Wohnung je Hausgrundstück**.

Die Zahl der **Vollgeschosse** ist für die Baublöcke 4 und 5 begrenzt auf maximal **II**. Für den Baublock 6 ist die Zahl der **Vollgeschosse** wegen des passiven Schallschutzes für das gesamte Baugebiet festgesetzt auf **zwingend II**.

Die Gebäudehöhen werden auch hier geregelt durch die :

- die Festsetzung der Höhen der Oberkanten der **fertigen Erdgeschoßfußböden** am jeweiligen **Hauseingang** mit **max. 0,40 m** über der mittleren Straßenhöhe des dem Grundstück zugeordneten Straßenabschnittes,
- die **Traufhöhe** von max. **6,50 m** und der **Firsthöhe** von max. **12,50 m** jeweils bezogen auf den Erdgeschoßfußboden,
- für den **Baublock 6** ist die Traufhöhe von 6,50 m und die Firsthöhe von **12,50 m** wegen des Schallschutzes **zwingend** festgesetzt.

5.1.3 Baublöcke 8 und 10

Alle Festsetzungen zu den Baublöcken 1 bis 3, 7, 9 und 11 gelten auch für die **Baublöcke 8 und 10** bis auf die nachfolgenden Abweichungen:

Die **Baublöcke 8 und 10** befinden sich im zentralen Bereich des Plangebietes zwischen der Erschließungsstraße A mit dem parallelen Knick, die in Nord-Süd-Richtung verlaufen und der Rückseite der vom Neumühlener Weg bebauten Grundstücke. Hier sollen Wohngebäude mit **Miet- und Eigentumswohnungen** unterschiedlicher Größe errichtet werden. Innerhalb der bebaubaren Flächen, die durch Baugrenzen umschrieben sind, werden die Grundflächenzahlen **GRZ bis max. 0,30** festgesetzt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Hausgrundstück werden festgesetzt:

- für Baublock 8 mit maximal **12 Wohnung** auf dem Gesamtgrundstück.
- für Baublock 10 mit maximal **8 Wohnung** auf dem Gesamtgrundstück.

Auf eine vorläufige Grundstücksteilung wird verzichtet, um verschiedenen Wohn- und Eigentumsformen zu ermöglichen. Es wird davon ausgegangen, daß vor einer Bebauung keine realen Grundstücksteilungen vorgenommen werden.

5.2. Maßnahmen zum Schutz vor Lärmentwicklung

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

5.2.1 Aktiver Schallschutz

Auf den südöstlichen Flächen sind in den festgesetzten Bereichen aktive Schallschutzmaßnahmen durch die Aufschüttung eines mindestens **5,00 m** hohen **Lärmschutzwalles** festgesetzt worden. Die Entfernung zwischen der Wallkrone und der Grundstücksgrenze zu den Schallquellen der Betriebsgrundstücke darf maximal 6,0 m von betragen. Die Höhe der schallbrechenden Krone kann auch durch aufgesetzte dichte Wände z.B. aus Mauerwerk oder Holzpallisaden erreicht werden, wenn aus gestalterischen Gründen die Masse des Erdwalles reduziert werden soll. Es wird davon ausgegangen, daß der Wall begrünt wird. Die vom Grünordnungsplan gewünschten Abstände zu den vorhandenen Bäumen und Knicks sind bei der Gestaltung der zugewandten Böschungsseite zu berücksichtigen.

5.2.2 Passiver Schallschutz

Innerhalb des **Baublöcke Nr. 3, 5, 6, 10 und 11** sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich für die Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Hier von betroffen sind die Gebäudeseiten, die den Grundstücksgrenzen zu den Schallquellen der Betriebsgrundstücke zugewandt sind. Für die bauliche Ausführung sind die Mindestanforderungen des **Lärmpegelbereiches IV** nach DIN 4109 zugrunde zu legen.

Werden Fenster von Schlafräumen an Gebäudefronten angeordnet, für die passive

Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, dann sind diese mit entsprechend schalldämmten Lüftungen zu versehen.

Nachweise für die Eignung der Einzelbauteile und der Gesamtnachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Technischen Baubestimmungen (Einführungen der DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990, -IV850a-516.533.11-, Amtsblatt Schleswig-Holstein 1990 Nr. 48/49, S. 666) zu führen.

5.3 Festsetzungen für öffentliche Gemeinschaftseinrichtungen

Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine Fläche für die Einrichtung einer **öffentlichen Grünfläche** mit der Zweckbestimmung "**Spielplatz**" festgesetzt. Die Fläche des Spielplatzes wird mit landschaftsgerechten Mitteln gestaltet. Zu den Planstraßen "A" mit dem Wendebereich und zur Plangebietgrenze im Süden und Westen erfolgt eine Abgrenzung zur Sicherung des Spielplatzes. Zur Abgrenzung des Spielplatzbereiches dürfen nur hierfür geeignete Mittel eingesetzt werden, die den Sicherheitsbestimmungen entsprechen. Als Vegetation in den für Kinder zugänglichen Bereichen dürfen keine dornigen und nur in allen Teilen ungiftige Gehölze gepflanzt werden.

Die Abgrenzung zum Lärmschutzwall soll fließend gestaltet werden. Das Ziel der Stadt ist die Einbeziehung des begrüneten Walles in die Spielanlagen, mit der Möglichkeiten, diesen auch kindgerecht zu benutzen.

6. Erschließung

Das Plangebiet wird durch die **Planstraße "A"** an das übergeordnete Verkehrsnetz der Stadt Kellinghusen angebunden über

- die Gemeindestraße "Neumühlener Weg" östlich des Plangebietes zur
- der Kreisstraße 54 nördlich des Plangebietes und
- der Gemeindestraße "Overndorfer Straße" südlich des Plangebietes.

1. **Planstraße "A"** führt von der Anbindung in den Neumühlener Weg ins Plangebiet in westliche Richtung und führt nach etwa 110 m in südliche Richtung in "A1",

Gesamtbreite des Verkehrsraumes 9,00 m, davon:

- 7,00 m Fahrbahn ausgebaut als **verkehrsberuhigter Bereich** mit höhengleicher Mischfläche zwischen allen Verkehrsteilnehmern einschließlich Flächen für öffentliche Parkplätze, Begrünung, Fahrbahnverswenkungen, u.a.
- 2,00 m Versickerungsmulde im Süden der Planstraße

2. **Planstraße "A 1"** führt von "A" in südliche Richtung um nach etwa 180 m in einer Wendeschleife zu enden.

Gesamtbreite des Verkehrsraumes 9,00 m, davon:

- 7,00 m Fahrbahn ausgebaut als **verkehrsberuhigter Bereich** ausgebaut wie "A"
- 2,00 m Versickerungsmulde im Osten der Planstraße
- 2,50 m Knick im Osten der Straße, nicht im öffentlichen Verkehrsraum

3. **Planstraße "B"** führt zwischen den Baublöcken 4 und 5 in westlicher Richtung von der Planstraße "A" weiter und endet in einem **Wendeplatz** im Bereich des Baublockes 3, der hier als begrünter Anger zu gestalten ist.

Gesamtbreite des Verkehrsraumes 7,50 m, davon:

- 5,50 m Fahrbahn ausgebaut als **verkehrsberuhigter Bereich** ausgebaut wie "A"
- 2,00 m Versickerungsmulde im Süden der Planstraße.

5. **Planstraße "C"** erschließt als **Wohnweg** die Baublöcke 6 und den südlichen Teil von Baublock 5, sowie in der gleichen Ausbaukategorie den Baublock 8 bis 11.

Gesamtbreite des Verkehrsraumes 5,50 m, davon:

- 3,50 m Fahrbahn ausgebaut als **verkehrsberuhigter Bereich** ausgebaut wie "A"
- 2,00 m Versickerungsmulde im Süden bzw. Westen der Planstraße.

Die Stadt Kellinghusen erhält in Verlängerung der Planstraße "C" zwischen den Baublöcken 5 und 6 ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zur Verlegung und Unterhaltung einer Leitung der Oberflächenabwasserführung in einer Breite von 3,00 m.

Die **Stellplätze** sind grundsätzlich auf den Grundstücken an geeigneter Stelle selbst unterzubringen. Auf eine Spezifizierung der Standorte wird mit Ausnahme der Baublöcke Nr. 4, 5, 6, 8 und 10 verzichtet. Hier werden wegen des besonderen Charakters der Wohnformen, der kleinen Grundstücke und der höheren Bebaubarkeit die Stellplätze als **Gemeinschaftsstellplätze** im Bereich zwischen den Grundstücken und der Erschließungsstraße festgesetzt. Auf diesen Flächen sind Garagen, Carports und Stellplätze zulässig. Weitere Anlagen sind auf den Grundstücken der bezeichneten Baublöcke nur innerhalb der Baugrenzen des Hauptgebäudes zulässig. Damit soll sowohl die geordnete Gemeinschaftseinrichtung ermöglicht werden, die auf dem eigentlichen Hausgrundstück mehr Wohnfläche schafft, als auch die individuelle Einzellösung, die sich dann jedoch der baulichen Gesamtheit des Haupthauses einzuordnen hat. Alles weitere wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren durch die Landesbauordnung geregelt.

Nach dem Stellplatzerlaß - StErl vom 4. September 1995 werden **keine** gesonderten

Hinweise für die Ermittlung von **öffentlichen Parkplätzen** mehr ausgeführt. Nach der EAE 85, Ziffer 5.2.1.2 werden jedoch 33 % der Pflichtstellplätze als öffentliche Parkplätze festgesetzt. Der Stell- und Parkplatzbedarf für das "Allgemeine Wohngebiet" ermittelt sich aus der Anzahl der errichteten Wohnungen. Es wird davon ausgegangen, daß ca 65 - 70 Wohneinheiten errichtet werden. Daraus ergibt sich ein Parkplatzbedarf von ca. **21 bis 23 P.**

Die Standorte werden festgelegt:

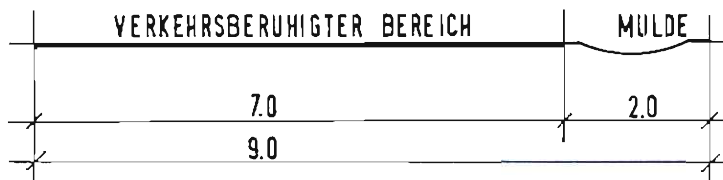
- **5 P** im Übergang zwischen Planstraße "A" und "A1"
- **4 P** im Bereich des Wendeplatzes der Planstraße "B"
- die Standorte der anderen **12 bis 14 P** werden als Bestandteil der verkehrsberuhigt ausgebauten Erschließungsstraßen dezentral festgesetzt. Die Standorte werden bei der Ausbaumaßnahme in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde festgelegt.

Die endgültige Anzahl der öffentlichen Parkplätze wird im Zuge der endgültigen Ausbauplanung festgelegt wenn feststeht, wie viele Wohneinheiten tatsächlich errichtet worden sind. Für den Ausbau aller Planstraßen erfolgt eine Detailplanung, die gemäß Anordnung nach § 45 StVO und Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Steinburg erstellt wird.

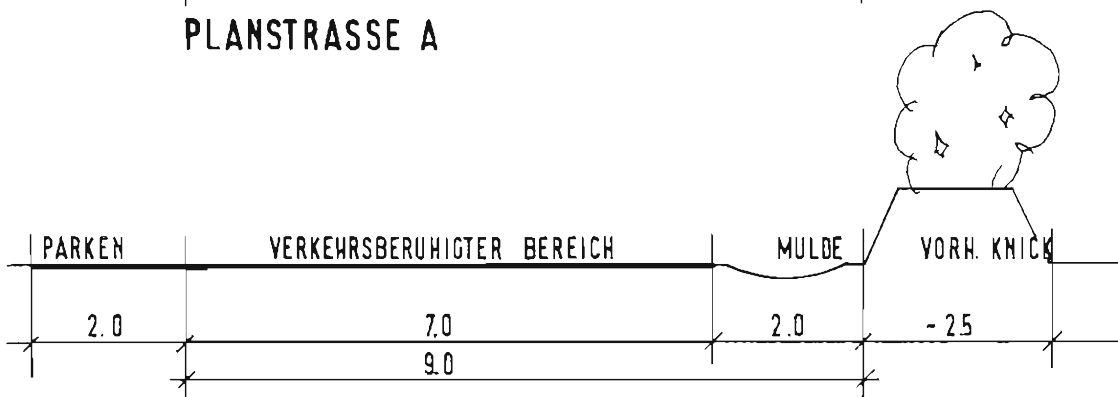
In Ergänzung zu den verkehrsberuhigten Bereichen in den Planstraßen werden weitere **Geh- und Radwege**, die gleichermaßen als **Notzufahrten für Rettungsdienste** befahrbar sind, festgesetzt:

- im Süden als Verlängerung des Wohnweges "C" zwischen Baublock 10 und 11 in Richtung Neumühlener Weg in einer Breite von 5,50 m,
- im Süden als Verlängerung der Planstraße "A1" östlich des Kinderspielplatzes in Richtung Süden als möglicher Anschluß für eine Fußwegeverbindung in Richtung Overndorfer Straße in einer Breite von 5,00 m (einschließlich seitlicher Wegerandgestaltung und Begrünung),
- im Westen aus dem Erschließungsbereich des Baublockes 3 (Wohnanger) parallel zum vorhandenen Knick in südlicher Richtung zum Kinderspielplatz in einer Breite von 5,00 m (einschließlich seitlicher Wegerandgestaltung und Begrünung),

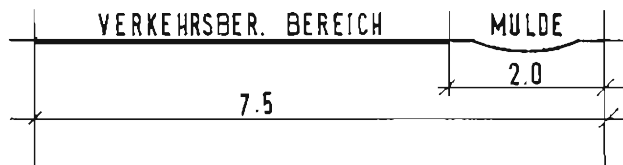
**Planzeichnung der Straßenprofile
Maßstab 1 : 100**



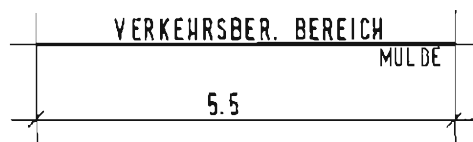
PLANSTRASSE A



PLANSTRASSE A1



PLANSTRASSE B



PLANSTRASSE C

7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

7.1 Elektrische Energie

Das Plangebiet wird durch die Schlesweg mit elektrischem Strom versorgt. Bei Bedarf wird an geeigneter Stelle im Plangebiet in Abstimmung mit der Schlesweg eine Umspannstation festgesetzt.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserbeschaffung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Kellinghusen.

In diesem Zusammenhang wird die **Löschwasserversorgung** durch Unterflurhydranten sichergestellt.

7.3 Abwasserbeseitigung

- a. Das **Schmutzwasser** wird der zentralen Kläranlage der Stadt Kellinghusen zur Entsorgung zugeführt.
- b. Das **Oberflächenwasser** auf den **privaten Grundstücken** von den **Dach- und Terrassenflächen** wird nicht von der Stadt abgenommen, sondern ist auf den Grundstücken selbst zu **versickern**. Damit soll der natürliche oberflächennahe Schichten- und Grundwasserhaushalt innerhalb des Plangebietes möglichst wenig beeinträchtigt werden. Dieses Oberflächenwasser kann über Rigolen, Sickerschächte oder ähnliche Anlagen versickert werden.

Das Oberflächenwasser der privaten Verkehrsflächen auf den Grundstücken wie befestigte **Zufahrten** und nichtüberdachter **Stellplatzanlagen** darf nur gefiltert über bewachsene Oberflächen (sog. "A-Horizont") versickert werden. Ungefilterte direkte Einleitungen über Schächte o.ä. sind unzulässig.

Für die Einschätzung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist ein "**Hydrogeologisches Gutachten**" von Ing.-Büro Egbert Mücke vorgelegt worden, das die Voraussetzungen in allen wesentlichen Bereichen des Plangebietes beschreibt, (*Anlage 3 der Begründung*).

Die Grundstücke des **Baublockes 2** sind von der Pflicht, das Oberflächenwasser auf dem Grundstück selbst zu versickern, ausgenommen. Die Untergrundverhältnisse lassen dieses mit vertretbarem Aufwand nicht zu. Diese Grundstücke haben ihr Oberflächenwasser nach Norden in eine offene Sammelrinne zu leiten, die in eine Versickerungsmulde nördlich des Baublockes 3 in den "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" endet. Diese Fläche und deren Zuführungen

werden als "Flächen zur Regelung des Wasserabflusses" festgesetzt.

- c. Das Oberflächenwasser aus den **öffentlichen Verkehrsflächen** soll ebenfalls im Plangebiet verbleiben. Es wird entlang der Straßenräume aufgenommen und in Rigolensystemen in einer Breite von ca. 2,00 m versickert. Die Versickerungen sind grundsätzlich nur über den bewachsenen "A-Horizont" zulässig.
Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation gemäß Bekanntmachung des MNUL vom 25.11.1992 (Amtsblatt Schleswig-Holstein S. 829) berücksichtigt.

Die erforderlichen **wasserrechtlichen Regelungen** werden mit der Kreiswasserbehörde abgestimmt, die Genehmigungen werden eingeholt.

7.4 Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die zentrale Müllabfuhr. Die Müllbeseitigung ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Steinburg geregelt.

7.5 Fernmeldeeinrichtungen

Das Plangebiet soll durch Anschluß an das Netz der Deutschen Bundespost TELEKOM versorgt werden.

7.6 Fernwärmeversorgung

Das gesamte Plangebiet wird mit Fernwärme über ein **Blockheizkraftwerk (BHKW)** versorgt. *Voraussichtlich wird durch die SCHLESWAG die Anlage betrieben. Zur Zeit werden die Verhandlungen über die Trägerschaft geführt.* In den Grundstücksverträgen mit den zukünftigen Grundstückseigentümern wird diese Wärmeversorgung verbindlich vorgesehen.

Der Standort für das **BHKW** ist noch **nicht endgültig** abgestimmt. 2 Standorte sind in die engere Wahl gekommen und werden vorerst beide festgesetzt:

1. **Standortvariante:**

Eine Fläche von etwa **150 m²** wird im **Untergeschoß des Baublockes 8** festgesetzt. Mit dem Grundstückseigentümer der Fläche und dem potentiellen Investor für die Bebauung im Block 8 ist hierzu Einvernehmen erzielt worden.

2. Standortvariante:

Eine Fläche von etwa 150 m² wird als Zusatz in die Fläche des Lärmschutzwalles festgesetzt. Geplant ist hier der Einbau eines BHKW in den Lärmschutzwall, diesen mit den Erdmassen zu überdecken und von der öffentlichen Wegeparzelle nördlich des Kinderspielplatzes für Montage- und Wartungsarbeiten zu erschließen.

Bei jeder Standortvariante eines Blockheizkraftwerkes müssen die zulässigen Lärmrichtwerte in WA-Gebieten von 40 dB(A) nachts eingehalten werden. Die Aggregate sind schwingungsfrei aufzustellen, damit keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Nachbarschaft herbeigeführt werden. Weiter ist durch entsprechende Abgasführung zu gewährleisten, daß die Nachbarschaft nicht durch Gerüche belästigt wird.

Die endgültige Auswahl des Standortes wird nach den Kriterien der Wirtschaftlichkeit getroffen, die sich aus dem Bedarf möglichst vieler Anschlüsse ergibt.

8. Maßnahmen der Landschaftspflege und Regelungen der Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum

8.1 Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum

Der Wohnflächenbedarf in der Stadt Kellinghusen erfordert die kurzfristige Bereitstellung von geeigneten Flächen. Im Stadtbereich sind nur wenige Flächen vorhanden, die mit vertretbaren Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum ein effizientes Angebot schaffen und somit sparsam mit den insgesamt verfügbaren Flächen umgehen.

Der überplante Bereich ist in diesem Sinne eine solche Fläche:

- Die Fläche ist im **Flächennutzungsplanes** bereits überplant und im wesentlichen als Wohnbaufläche ausgewiesen worden.
- Andere **gleichwertige** Flächen stehen zur Zeit im Stadtgebiet **nicht** zur Verfügung oder würden einen deutlich stärkeren Eingriff in Natur und Landschaft darstellen.

Das Gebot der **Vermeidung** nach dem Landesnaturschutzgesetz kann in Abwägung mit diesen Belangen deshalb **nicht** eingehalten werden.

Die Stadt Kellinghusen stellt zur Zeit einen **Landschaftsplan** auf. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde parallel ein **Grünordnungsplan** erarbeitet, der zeitgleich ins Abstimmungsverfahren gegeben wird. Die **Ergebnisse** des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan eingeflossen und wurden nach - **Abwägung aller Belange** - als Festsetzungen in die Satzung übernommen.

Nach dem gemeinsamer Runderlaß des Innenministers und des Ministers für Natur und Umwelt - IV 810 - 510.335/XI 350 - 5120 - Stand 8.11.1994 sind bei den hier gegebenen Voraussetzungen die Eingriffe in die folgende Schutzgüter zu bewerten und bei Bedarf auszugleichen:

- **Boden**
- **Oberflächenwasser und Grundwasser**
- **Luft und Klima**
- **Arten und Lebensgemeinschaften**
- **Landschaftsbild**

Unvermeidliche Eingriffe werden durch entsprechende Festsetzungen minimiert und sind durch geeignete Maßnahmen **auszugleichen**.

8.2 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Landschaftsraum innerhalb des Planungsgebietes durch die geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen sind zu bewerten.

Durch die Bebauung und die Erschließung werden die Bodenflächen versiegelt. Der Umfang der Versiegelung nach der Nutzungsänderung und der notwendige Ausgleich ist in der *Anlage 1* innerhalb des Grünordnungsplanes als "**Nachweis des Ausgleiches für die Eingriffe nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz**" geführt worden.

Danach ergibt sich ein **quantitativer Eingriff** in das Schutzgut Boden aus Erschließungs- und Baumaßnahmen durch

- **Bauflächen** als WA-Gebietsausweisungen mit Nutzungsdichten - GRZ - bis 0.35 einschließlich der nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen,
- **Verkehrsflächen** mit unterschiedlichen Oberflächenbefestigungen von voll versiegelten Oberflächen (Haupterschließungsstraßen), über teilversiegelten Oberflächen (Pflasterungen) bis gering versiegelten Oberflächen (Fußwege mit Grandoberflächen, und Grünstreifen an Straßenrändern)

Nach dem Runderlaß handelt es sich bei dem Plangebiet aufgrund des im wesentlichen tiefer als 1,0 m anstehenden Grundwassers um Flächen von **allgemeiner Bedeutung** für den Naturschutz. Eine kleine Teilfläche im Norden des Plangebietes ist wegen des höheren Grundwasserstandes von besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

Die maximal versiegelbare Fläche durch Bau- und Erschließungsmaßnahmen von insgesamt 14.076 m² (s. Grünordnungsplan S. 18) ist auszugleichen im Verhältnis 1 : 0.3 bzw. 1 : 0.5. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von **6.855 m²**, der innerhalb des Plangebietes ausgewiesen werden kann.

Die Kompensationsflächen befinden sich im Norden und Westen des Plangebietes und sind festgesetzt als **“Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft”** nach §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Die Flächen sind eingerahmt und miteinander verbunden durch vorhandene bzw. neu zu schaffende Knicks. Die Flächen selbst ist entsprechend dem Grünordnungsplan als eine extensiv gepflegte Wiese mit einer jährlichen Mahd und einzelnen Gehölzgruppen so anzulegen, daß der Charakter einer halboffenen Wiese entsteht und dauerhaft erhalten wird. Der Eintrag von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

8.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser

Normal- und stark verschmutztes Niederschlagswasser wird nicht in den Boden eindringen und das **Grundwasser** gefährden. Die im allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen können solche Abwässer bzw. Beimengungen ins Oberflächenwasser nicht gelangen. Eine Ausgleichsregelung ist deshalb nicht erforderlich.

Das **Oberflächenwasser** wird im wesentlichen innerhalb des Plangebietes versickert. Dieses wird grundsätzlich über belebten Boden (A-Horizont) in Form von Rinnen, Mulden oder anderen zugelassenen Formen auf den Grundstücken durchgeführt. Auch die Straßenentwässerung erfolgt über Versickerung in straßenbegleitenden Mulden.

Das benachbarte Oberflächengewässer (Verbandsgewässer “H” des Deich- und Sielverbandes Mühlenbarbek) wird vom geplanten Eingriff nicht beeinträchtigt.

Der Eingriff in das **Schutzgut Wasser** ist somit in sich **ausgeglichen** und bedarf keiner weiteren Kompensationsmaßnahmen.

8.4 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Klima / Luft

Für das Schutzgut Klima und Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Gefährdungen zu erwarten. Gefährdenden Nutzungen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

Eine Ausgleichsregelung ist deshalb **nicht** erforderlich.

8.5 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Nach dem o.g. Erlaß beeinträchtigt die Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bau-, Verkehrs- und Gartenflächen dieses Schutzgut nicht, wenn es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt. Das vorhandene Grünland kann nach den Feststellungen des Grünordnungsplanes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als solches bewertet werden und bedarf **keines Ausgleiches**, (vgl. Nr. 5.1.4 des Erläuterungsberichtes zum GOP).

Die im Plangebiet vorhandenen **Knicks** und die **Wald(rest)flächen** sind höherwertig.

Die **Knicks** bleiben im wesentlichen erhalten. Durch Erschließungsmaßnahmen werden insgesamt 95 lfdm in Teilstücken beseitigt. Der **Verlust** wird durch Neuanlage und Bepflanzungen in einer Gesamtlänge von 190 lfdm im Plangebiet **kompensiert**.

Die **Waldflächen** werden in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde umgewandelt. Entsprechende Abstimmungen liegen vor. Die Stadt Kellinghusen schafft für den entfallenden Nadelwald einen **neuen Laubwald in 2-facher Größe** außerhalb des Plangebietes.

8.6 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Das Landschaftsbild war bisher durch die typischen Eigenheiten der leicht kuppigen Geestlandschaft mit den Grünflächen, die von den artenreichen Knicks eingefaßt sind, geprägt.

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung stark verändert.

Nach dem Grünordnungsplan werden als Kompensation hierfür festgesetzt, daß der äußere Rand des Plangebietes nach Norden und Westen konsequent durch die Vervollständigung des **Knicksystems** auszubilden ist. Die notwendige Knickpflege ist - entsprechend den Hinweisen im GOP - fachgerecht durchzuführen und von der Stadt Kellinghusen sicherzustellen.

Als **qualitativer Ausgleichsansatz** für die Eingriffe in das Schutzgut "Landschaftsbild" wird weiter festgesetzt, daß das **Baugebiet ökologisch aufzuwerten** ist durch dauerhaft unterhaltene Anpflanzungen aus der:

Artenliste Sträucher:

Eingriffiger Weißdorn	(Crataegus monogyna),
Salweide	(Salix carea)
Grauweide	(Salix cinerea),
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra),

Hasel	(Corylus avellana)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus),
Esche	(Fraxinus excelsior)
Feldahorn	(Acer campestre),
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa),

Artenliste Bäume: Pflanzgröße H, 3 x v, 14 - 16 cm,

Traubeneiche	(Querus petrea)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Stieleiche	(Quercus robur),
Esche	(Fraxinus excelsior),
Hainbuche	(Carpinus betulus),
Feldahorn	(Acer campestre),
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus),
Spitzahorn	(Acer platanoides),

in folgenden Bereichen:

- innerhalb der **öffentlichen Verkehrsfläche** der Planstraßen, deren Standorte im Plan **bezeichnet** sind, durch **Bäume**, Stammumfang in 1 m Höhe 16 - 18 cm, unbefestigte Baumscheibe mindestens 8 m²,
- innerhalb der **öffentlichen Verkehrsfläche** der Planstraße **A, A1, B und C 15 Bäume**, Stammumfang in 1 m Höhe 16 - 18 cm, unbefestigte Baumscheibe mindestens 8 m², deren Standorte im Plan **nicht bezeichnet** sind und erst im Zusammenhang mit der Planung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen festgelegt werden,
- innerhalb der **öffentlichen Flächen des Lärmschutzwalles**, die das Plangebiet eingrünen
 - flächig 2 x verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm
 - 8 hochstämmige Laubbäume, 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 - 16 cm

Neben diesen quantitativen und qualitativen Ausgleichsmaßnahmen werden durch folgende Maßnahmen die positive Gesamtbilanz unterstrichen:

- Die **öffentlichen Grünflächen** werden in enger Abstimmung mit dem Landschaftspfleger von der Stadt Kellinghusen mit heimischen Bäumen und Sträuchern aus den beiden **Artenlisten** bepflanzt. Im Plangebiet werden alle vorhandenen landschaftstypischen Busch- und Gehölzstreifen erhalten.
- Die **öffentlichen Verkehrsflächen** sind in ihrer Grundanlage auf ein Minimal-konzept an Erschließungsaufwand reduziert worden. Durch die Ausweisung von verkehrsberuhigten Zonen in wesentlichen Teilen des Planbereiches soll lediglich der aus dem Gebiet entspringende Ziel- und Quellverkehr zugelassen

und eine übergeordnete Durchfahrt unmöglich gemacht werden. Durch die An- und Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz der benachbarten Wohnbereiche und in die nahe Innenstadt mit allen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen soll von vorne herein die private Autofahrt verzichtbar sein und das Verkehrsaufkommen durch den Individualverkehr reduziert werden.

- Die **Gestaltung der verkehrsberuhigten Erschließungsbereiche** sollen ebenfalls sich ausdrücklich an dem Grundkonzept der minimalen Oberflächenversiegelung orientieren:
- die **Flächen** werden soweit nötig mit Beton-Stein-Oberflächen **gepflastert**, durch den hohen Fugenanteil soll das Mikroklima verbessert und die Staubbindung in diesen Bereichen erhöht werden,
- die **Seitenbereiche** und die **Bäume im Straßenraum** werden im Rahmen des Gestaltungskonzeptes mit heimischen und landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern aus der beiden **Artenlisten** bepflanzt, die wiederum Bestandteil des gesamten Grünkonzeptes sind.
- Das gesamte Plangebiet soll richtungsweisend für die Stadt Kellinghusen mit einem System der **Fernwärme** über ein **Blockheizkraftwerk** versorgt werden. Das Kraftwerk wird im Nord-Osten errichtet und mit Erdgas betrieben. Durch die gleichzeitige Erzeugung von Wärme und elektrischem Strom wird die CO₂ Abgabe an die Umwelt - in der Gesamtbilanz- wesentlich reduziert. Durch den Verzicht auf eine Vielzahl, möglicherweise schlecht eingestellter und überdimensionierter Einzelfeuerungsanlagen, wird ein nicht unerheblicher Gesamtbeitrag zur Reduzierung der Abgasbelastung in der Umwelt erzielt. Durch die vertraglichen Vereinbarungen mit den zukünftigen Grundeigentümern und den Wärmelieferverträgen ist sichergestellt, daß praktisch keine zusätzlichen Wärmeerzeugungsanlagen im Plangebiet entstehen.

Die Bilanz der aller **Ausgleichsmaßnahmen** im Verhältnis zu den unvermeidlichen Eingriffen wird nach den Feststellungen des Grünordnungsplanes unter Nr. 5.2 (Anlage 1 in dieser Begründung) für alle Schutzgüter ausgeglichen.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelungen nach § 80 BauGB sowie die Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke nach § 85 BauGB kommen nicht zur Anwendung. Die Erschließungsflächen werden nach den Maßnahmenabschluß an die Stadt Kellinghusen übereignet

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen und Nutzungsanteile:

Be- reich	Nutzungsbereich	Fläche m ²	Flächenanteil %
1.	Allgemeines Wohngebiet	29.592	52%
2.	Verkehrsflächen mit Versickerungsmulden	9.269	16%
3.	Kinderspielplatz	1.452	3%
4.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung von Natur und Landschaft	13.989	25%
5.	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltein- wirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes "Lärmschutzwall"	2.378	4%
	Summe	56.680	100%

11. Kosten der Erschließung

Die Gesamtkosten der Erschließung einschließlich der
Schmutzwasserwasserkanalisation betragen

1.550.000 DM

Der Anteil der Schmutzwasserwasserkanalisation beträgt

500.000 DM.

Von den Gesamtkosten sind von den Anliegern aufzubringen.

Für die Stadt Kellinghusen entstehen keine Kosten.

Kellinghusen 03. 4. 98



- Der Bürgermeister -

