

Begründung zur Satzung der Stadt Kellinghusen
über den Bebauungsplan Nr. 31 für das Gebiet
nördlich "Am Sportplatz" und östlich "Schützenstraße"

I. Grundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 31 entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen, welcher dieses Gebiet als "Wohnbaufläche" ausweist.

II. Topographische Gegebenheiten

Das Gelände ist eben und weist bis auf eine Wallhecke an der Nordgrenze des Plangeltungsbereichs keinen nennenswerten Bewuchs auf.

III. Erschließung

1) Erschließungssystem:

Das Plangebiet wird durch eine Straße, abzweigend von der K 2 "Schützenstraße", erschlossen. Diese Planstraße wird beidseitig angebaut. Neun Baugrundstücke werden durch Wohnwege erschlossen.

Die Planstraße schließt vorläufig mit einem Wendeplatz ab. Bei Überplanung der nördlich angrenzenden Flächen ist beabsichtigt, diese Planstraße fortzuführen bis zur Straße "Sielkamp".

Wie in dem als Anlage Nr. 1) beigegefügtten Übersichtsplan dargestellt, können die nördlich angrenzenden Gebiete zu gegebener Zeit hervorragend durch Sackgassen erschlossen werden, wodurch zwei ruhige Wohnquartiere - jeweils abgegrenzt durch Wallhecken - entstehen können. Die Erschließungsstraßen können durch eine Fußwegspanne sowohl untereinander als auch mit der Schützenstraße verbunden werden.

2) Ruhender Verkehr:

Die notwendigen öffentlichen Parkplätze für das allgemeine Wohngebiet sind an der Planstraße A angeordnet. Ausgewiesen sind 14 Parkplätze,

das sind 1/3 der privaten PKW-Stellplätze.

$$\frac{40 \text{ Wohneinheiten}}{3} = 14 \text{ Parkplätze}$$

IV. Nutzung - Ausnutzung

Entsprechend dem in dieser Randlage zu erwartenden Bedarf wird das Bebauungsplangebiet insgesamt für eine offene Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienwohnhäusern ausgewiesen.

V. Grünflächen - Bepflanzung

Vorgesehen ist das Anpflanzen von 16 Bäumen, vorwiegend im Bereich der Parkplätze und im westlichen Bereich der Planstraße A.

Außerdem soll die gut bewachsene Wallhecke an der Nordgrenze des Plangeltungsbereichs erhalten werden.

VI. Kinderspielplatz

Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß im B-Plangebiet ausschließlich eine Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern vorgesehen ist und daß in unmittelbarer Nähe bereits zwei größere Kinderspielplätze vorhanden sind (siehe beigefügten Übersichtsplan 1 : 5 000 - Anlage Nr. 2), ist auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verzichtet worden.

Bei Fortführung der Bebauung in Richtung Norden soll auf dem Flurstück 7/8 an geeigneter Stelle (siehe Anlage Nr. 1) ein weiterer Spielplatz für Kleinkinder für dieses Baugebiet geschaffen werden.

VII. Ver- und Entsorgung

1) Wasserversorgung:

Die Anschließung des Plangebietes erfolgt durch das Wasserwerk

der Stadt Kellinghusen durch Anschluß an die ausreichend dimensionierte Leitung in der Schützenstraße.

2) Stromversorgung:

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die SCHLESWAG.

3) Gasversorgung:

Die Versorgung mit Erdgas durch die SCHLESWAG ist möglich.

4) Abfallbeseitigung:

Zuständig für die Abfallbeseitigung ist der Kreis Steinburg. Die Abfallbeseitigung erfolgt nach der Satzung des Kreises Steinburg in der jeweils geltenden Fassung (zur Zeit wöchentliche "Sackabfuhr" und vierteljährliche "Sperrmüllabfuhr").

5) Entwässerung:

a) Schmutzwasserentsorgung:

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an das zentrale Schmutzwasserkanalisationsnetz des Klärwerkes der Stadt (Trennsystem). Die neu zu verlegende Kanalleitung wird an den in der Schützenstraße vorhandenen, ausreichend dimensionierten Schmutzwasserkanal angebunden.

b) Regen- und Oberflächenentwässerung:

In der Planstraße wird eine Regenwasserkanalisationsleitung verlegt und an den Regenwasserkanal in der Schützenstraße, welcher mit einem ausreichenden Vorfluter zur Stör entwässert, angeschlossen.

Ein Anschluß der Wohngrundstücke an die Regenwasserkanalisation ist nicht vorgesehen. Das auf den Baugrundstücken - insbesondere von den Dachflächen - anfallende Regenwasser soll vielmehr auf den Grundstücken versickert werden. Der Untergrund (gewachsener Kie-sboden) ist hierfür bestens geeignet. Durch diese Maßnahme

wird erreicht, daß einerseits die Vorfluter nicht unnütz belastet werden. Andererseits kommt eine Versickerung dem Grundwasserstand zugute.

VIII. Bodenordnende Maßnahmen

Die wesentlichen Flächen des Plangebietes (Flurstücke 383/8 und 462/8) stehen im Eigentum der Stadt Kellinghusen, weshalb alle Erschließungsanlagen ohne zusätzlichen Grunderwerb errichtet werden können.

Auch südlich der Planstraße A bestehen klare Eigentumsverhältnisse, so daß bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich sind.

IX. Quantitative Werte:

1) Flächenbilanz:

a) Allgemeines Wohngebiet (WA I o, GRZ 0,3, GFZ 0,3)	ca. 3,05 ha
b) Straßenverkehrsflächen einschl. öffentlicher Parkplätze	<u>ca. 0,59 ha</u>
Bebauungsplangebiet gesamt	<u>ca. 3,64 ha</u> =====

X. Finanzierung der Erschließung und der von der Stadt zu erstellenden Ver- und Entsorgungsleitungen

1) Erschließung:

a) Kosten Straßenbau (einschl. Entwässerung, Beleuchtung und Grunderwerb)	795 000,-- DM
b) davon durch Erschließungsbeiträge (90%)	<u>715 500,-- DM</u>
c) Eigenanteil der Stadt (10%)	<u>79 500,-- DM</u> =====

Dieser Stadtanteil wird aufgebracht durch Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf der Baugrundstücke.

2) Schmutzwasserkanalisation:

Die Kosten für das Plangebiet werden geschätzt mit 221 500,-- DM

Hierzu werden satzungsgemäß (Gebührenhaushalt) Anschlußbeiträge erhoben.

3) Wasserversorgung:

Die Kosten für das B-Plangebiet werden geschätzt mit 133 000,-- DM

Hierzu werden ebenfalls satzungsgemäß im Rahmen der "Allgemeinen Versorgungsbedingungen des Wasserwerks" Anschlußbeiträge (Baukostenzuschüsse) erhoben.

Kellinghusen, den 4. November 1980

STADT KELLINGHUSEN
Der Magistrat




(Hagedorn)
Bürgermeister

Anlage Nr. 1 zur Begründung zum B-Plan Nr. 31

B-Plan Nr. 6

VORBRÜGGE

Wallhecke

Wallhecke

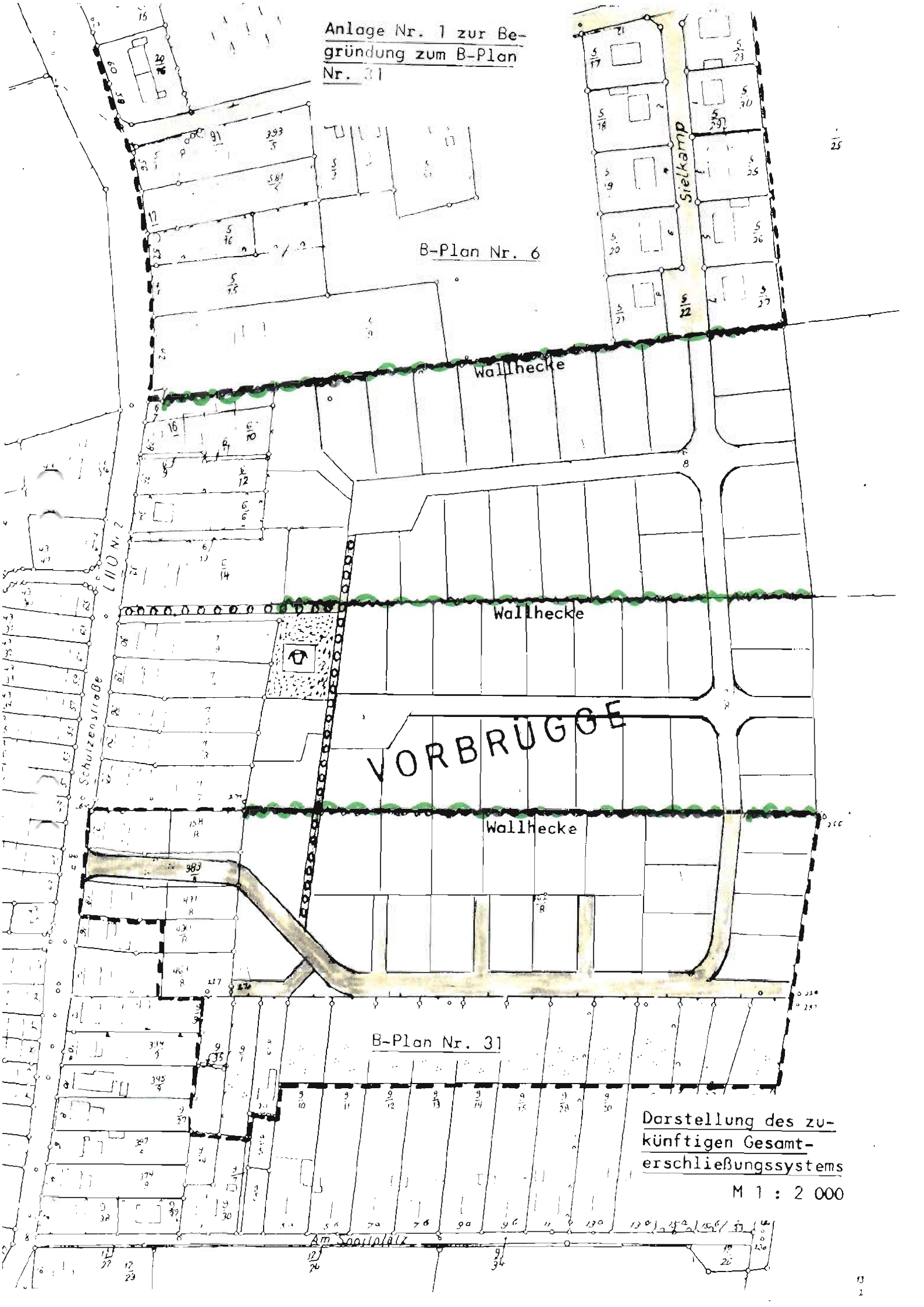
Wallhecke

B-Plan Nr. 31

Darstellung des zukünftigen Gesamterschließungssystems

M 1 : 2 000

Am Saarlalzk



Halay
Das Begründung
Plan B-Plan Nr. 31

