

STADT KELLINGHUSEN

ANZEIGEEEXEMPLAR

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 41

"BRAUERSTRASSE 15-17"

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 41  
"BRAUERSTRASSE 15-17"

0. VORBEMERKUNG
1. SITUATION / BESTAND
2. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE
3. KONZEPT
4. FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAULICHE UND SONSTIGE  
NUTZUNG
5. ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENSCHÄTZUNG
6. BODENORDNENDE MASSNAHMEN
7. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

VERFASSER:

FREIE PLANUNGSGRUPPE BERLIN GMBH  
KURFÜRSTENDAMM 62, 1000 BERLIN 15

BEARBEITUNG:

MICHAEL BRAUM  
PETRA GRODDE  
BRIGITTE VIECK

IN ZUSAMMENARBEIT MIT DEM STADTBAUAMT, HERR HANEMANN

BERLIN, IM JUNI 1993

Rechtsgrundlage des Bebauungsplans und der Begründung ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.86 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geänd. durch EVertr. v. 31.08.90, BGBl. II S. 889, 1122), die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.10.1990 (BGBl. S.132) sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

## 0. VORBEMERKUNG

### 0.1 Aufstellungsbeschluß

Die Ratsversammlung der Stadt Kellinghusen hat in seiner Sitzung vom 27.06.1990 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 beschlossen.

### 0.2 Lage und Abgrenzung

Der Bebauungsplan liegt nordöstlich des Stadtzentrums zwischen Lieth und Brauerstraße.

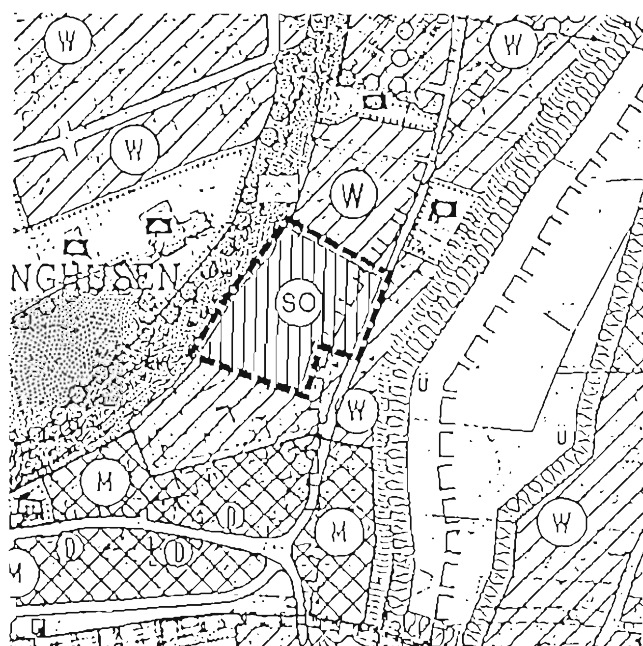
Im Westen wird es von der Lieth und im Osten von der Brauerstraße begrenzt. Die nördliche Grenze und südliche Grenze markieren die an das Grundstück Brauerstraße 15/17 angrenzenden Wohnbauflächen.

Der Bebauungsplan beinhaltet das Flurstück 11/10 der Flur 2 der Gemarkung Kellinghusen.

### 0.3 Flächennutzungsplan

In der 6. Änderung des Flächennutzungsplans wird die im genehmigten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Fläche als Sondergebiet Hotel / Seniorenanlage dargestellt.

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.



6. Änderung des Flächennutzungsplans, Stand 03/93

#### 0.4 Planungsablauf

27.06.90	Aufstellungsbeschluß
04.08.90	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
04/91	Erarbeitung des Vorentwurfs
22.04.91	Öffentliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung
25.04.91	Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem § 3 (1) BauGB
21.02.92	Schreiben an Träger öffentlicher Belange
25.03.93	Beschluß der öffentlichen Auslegung
	Öffentliche Auslegung
	Satzungsbeschluß
	Anzeige
	Inkrafttreten

#### 1. SITUATION/BESTAND

Auf dem Grundstück befand sich eine Gärtnerei. Alle Gebäude wurden abgebrochen.

Große Teile der Grundstücksfreiflächen waren durch Betonplatten bzw. Betonpflaster versiegelt.

Die auf dem Grundstück vorhandene Vegetation wird in ihren wertvollen Bereichen im Bebauungsplan gesichert.

Hierbei handelt es sich um den Bewuchs im Übergangsbereich zur Lieth, der aus landschaftsräumlicher und ökologischer Sicht ausgesprochen wertvoll ist. Unterhalb des Liethwegs stehen Eichen (*Quercus*), Ahorn (*Acer*), *Crataegus* (Weiß-, Rotdorn) und die Brombeere (*Rubus*). Die Lieth ist vor allem mit Buchen (*Fagus*) bewachsen.

Die Ruderalvegetation im vorderen Grundstücksbereich südlich der vorhandenen Zufahrt weist ebenfalls einen wertvollen Großbaumbestand auf (*Fagus silvatica*, *Fagus silvatica purpurea*, *Abies grandis*, *Betula pendula* etc.).

Nördlich der Grundstückszufahrt sind lediglich an der Grundstücksgrenze entlang der Brauerstraße zu erhaltende Baum- und Strauchbestände (Larix, Acer, Aesculus und eine Fagushecke) vorhanden.

Diese Ruderalflächen weisen einen ökologischen Wert auf, der aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes von Bedeutung sind, da sie Lebensraum für Flora und Fauna bieten.

Das landschaftliche Erscheinungsbild wird geprägt durch die "Liethkante", die eine Höhe von max. 25m über NN hat. Der Liethweg verläuft in einer Höhe von im Schnitt 10m über NN. Die Höhendifferenz zum Grundstück Brauerstraße 15-17 beträgt im Durchschnitt 21m bzw. 6m vom Liethweg.

Das städtebauliche Erscheinungsbild in der Umgebung wird geprägt durch in der Regel ein- bis zweigeschossige Baukörper.

Südlich des Bebauungsplangebiets in der "Neue Straße" handelt es sich um überwiegend kleine straßenraumbegrenzende Gebäude. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich Remisen und andere Nebengebäude, die mit Ausnahme einer kleinen Not- und Versandschlachtereie in der Neue Straße 15 als Lagerräume genutzt werden. Die Notschlachtereie ist aufgrund ihrer nachgeordneten Größe als nicht wesentlich störender Handwerksbetrieb zu beurteilen. Erweiterungsabsichten sind nicht vorgesehen, sodaß davon auszugehen ist, daß keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Störungen der bereits vorhandenen direkt angrenzenden Wohnbebauung sind auszuschließen. Beschwerden der Nachbarn liegen nicht vor.

Die den Bebauungsplan nördlich begrenzenden Grundstücke sind durch eine villenartige ausschließlich dem Wohnen dienende Bebauung charakterisiert.

In der direkten Umgebung des Bebauungsplans befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Die Gebäude Neue Straße 9, 11, 13 und 15 und die Gebäude Brauerstraße 21, 23 und 25 sind jedoch von stadtgestalterischer Bedeutung. Die maximale Höhenentwicklung weist gegenwärtig das Haus Brauerstraße 21 mit einer Traufhöhe von ca. 7,80m und einer Firsthöhe von ca. 10,80m auf.

## 2. PLANUNGSANLASS/PLANUNGSZIELE

Es besteht die Absicht auf dem Grundstück Brauerstraße 15-17 ein Hotel sowie Altenwohn- und pflegeanlagen zu errichten.

Diese Planung entspricht aus landesplanerischer Sicht im Grundsatz der Funktion der Stadt Kellinghusen als Unterzentrum sowie als Kur- und Erholungsort am Südrand des Naturparks Aukrug.

Es sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines solchen Vorhabens zu schaffen, wobei sicherzustellen ist, daß das Vorhaben den Geesthang nicht beeinträchtigt und den landschaftlichen Eingriff minimiert.

### 3. KONZEPT

Die Stadt bemüht sich seit Jahren um die Errichtung eines Hotels im Stadtbereich. Nach Anerkennung Kellinghusens als Luftkurort muß die Stadt ihre Anstrengungen zur Förderung des Fremdenverkehrs verstärken.

Mit der Aufgabe des Gartenbaubetriebs hat die Stadt dem damaligen Eigentümer signalisiert, daß als Folgenutzung des Grundstücks ein Hotel in Betracht zu ziehen wäre.

Neben dem Hotel sind weitere Nutzungen (Seniorenwohnen) auf dem Grundstück vorzusehen, die eine Fortentwicklung bereits existierender Einrichtungen (Katharinenhof) darstellen und an diesem Standort sinnvoll untergebracht werden können.

#### 3.1 Nutzungskonzept

Nach dem vorliegenden Bauvorentwurf des Architekturbüros Axel Gutzeit, Berlin, vom 04.02.91 sollen Hotel und Seniorenwohn- / Pflegeanlage in einem einheitlich gestalteten Baukörper untergebracht werden. Auf eine Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsart im Bebauungsplan durch das entsprechende Planzeichen wurde daher verzichtet, um bei der Bauausführung eine erforderliche Flexibilität zu gewährleisten.

Im Vorentwurf sind 40 Appartements für betreutes Wohnen und 45 Zimmer einer Seniorenpflegeanlage geplant. Im weiteren ist ein 140 Bettenhotel auf dem Standort vorgesehen.

Die gegenseitige Beeinträchtigung der Nutzungen kann aufgrund der Größe des Hotels ausgeschlossen werden. Das Konzept stellt in der vorliegenden Form einen Beitrag zur Integration von Senioreneinrichtungen dar.

Entlang des Liethangs wird eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die wertvollen Baumbestände im vorderen Grundstücksbereich werden planungsrechtlich gesichert.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die für Stellplätze genutzten Flächen sind dem Ort angemessen gärtnerisch zu gestalten.

#### 3.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr werden 82 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen, wobei die Stellplätze und ihre Zufahrten gärtnerisch einzubinden sind. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Stellplätze, die durch den Hotelbau erforderlich werden sowie um Personalstellplätze.

Die Stellplatzbedarfsberechnung und der Stellplatzflächennachweis sind als Anlage Nr.1 und Anlage Nr.2 beigeheftet.

Eine Beeinträchtigung der Senioreneinrichtungen durch den ruhenden Verkehr ist auszuschließen, da die für das Hotel notwendigen Stellplätze in direkter Zuordnung zum Hotel, d.h. im Tiefgeschoß festgesetzt sind.

Nach den Bestimmungen des Runderlasses des Innenministers vom 16.06.78 sollen in der Regel die öffentlichen Stellplätze 33% der Pflichtstellplätze ausmachen, im vorliegenden Fall wären ca. 25 Stellplätze vorzuhalten.

Das im öffentlichen Interesse und aus städtebaulichen Gründen geplante Vorhaben, wäre bei Ausweisung der erforderlichen öffentlichen Stellplätze innerhalb des Plangeltungsbereichs nicht realisierbar. Im näheren Umgebungsbereich ist kein Raum zur Schaffung derartiger Stellplatzanlagen vorhanden, ohne die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten empfindlich zu stören.

Die Stadt hat jedoch auf dem ehemaligen Bahnhofsvorplatz in einer zumutbaren Entfernung von 300 bis 500m bereits öffentliche Stellplätze ( Nr. 2 in der beiliegenden Planskizze) geschaffen. Zur Deckung des Parkplatzbedarfs steht in den Abendstunden und an den Wochenenden für jedermann zugänglich die Parkplatzanlage auf dem Grundstück der Amtsverwaltung Kellinghusen Land an der Brauerstraße in einer Entfernung von ca. 200m zur Verfügung (Nr. 1 in der beiliegenden Planskizze).

Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß hinsichtlich der Stellplätze auf dem Grundstück eine Mehrfachnutzung zu unterschiedlichen Zeiten zu erwarten ist, sodaß über den nutzungsbedingten Stellplatzbedarf hinaus öffentliche Stellplätze -wenn überhaupt- nur in einem geringen Umfang zu erwarten sind.



Öffentliche Stellplätze im Nahbereich



### 3.3 Stadtgestalterisches Konzept

Für die Bebauung liegt ein Vorentwurf vor, in dem eine in der Regel dreigeschossige und maximal viergeschossige Bebauung (Dachgeschoß) vorgesehen ist.

Entlang der Brauerstraße wird eine maximal zweigeschossige Bebauung mit zurückgesetztem Dachgeschoß festgesetzt, die sich in der Höhenentwicklung an dem Gebäude Brauerstraße 21 orientiert.

Um die Gebäudehöhe optisch zu reduzieren wird im Bebauungsplan ein Zurückspringen des obersten Geschosses festgesetzt.

In Abhängigkeit zu den Geschossen wird eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

Außenwände und Dacheindeckung sind in einheitlichem Material und in aufeinander abgestimmten Farbtönen auszuführen.

Neubauten müssen sich dem bestehenden Stadtbild in Form einer vertikalen Fassadengliederung, im Baumaterial und in der farblichen Gestaltung anpassen.

Großflächige, spiegelnde Außenoberflächen sind mit Ausnahme von Normalverglasungen unzulässig. Als sonstige Außenflächen sämtlicher Gebäude sind nur Ziegel, Beton, Holz, Schiefer, Naturstein und Kalk- und Zementputz (gestrichen) zulässig.

Dachgauben sind bei einer Dachneigung von mind. 45° zulässig, wobei ihre Länge 40% der Trauflänge nicht überschreiten soll.

Sockelhöhen dürfen 0,45 cm über Gehwegoberkante nicht überschreiten.

Grundstückseinfriedungen sind in Form von Hecken oder Holzzäunen als Staketenzäune bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Oberkante Fußweg einschl. Sockel vorstellbar. Metallzäune sind in gleicher Höhe zulässig.

Werbeanlagen am Gebäude sind nur erdgeschossig zulässig.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,00m über Gehwegniveau nicht überschreiten.

Oberflächenbefestigungen durch Asphaltieren oder Betonieren sind unzulässig.

Ebenerdige PKW-Stellplatzflächen dürfen nur wasser- und luftdurchlässig befestigt werden, beispielsweise durch Kiesgeröll, Pflasterung mit Rasengittersteinen, Pflasterung auf Lücke mit Fugenbegrünung.

Ebenerdige PKW-Stellplatzflächen sind mit einem Pflanzgerüst zu überstellen und mit rankenden Pflanzen zu begrünen. Das gilt nicht für die bogenförmig festgelegte Stellplatzfläche um den zu erhaltenden Baum im nordwestlichen Grenzbereich des Plangebietes.

#### 4. FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet Seniorenwohnheim und Hotel sind Hotels, Seniorenwohn- und pflegeanlagen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird eine GRZ von max. 0,3 festgesetzt. Dieser Wert sichert die gebietsprägenden Freiflächenanteile bei gleichzeitig vertretbaren Entwicklungsmöglichkeiten.

Die durchschnittliche GRZ auf den Grundstücken in der Neuen Straße beläuft sich zwischen 0,14 und 0,61. Die GRZ auf den Grundstücken nördlich des Bebauungsplans ist mit 0,06 bis 0,18 erwartungsgemäß niedriger.

Die GFZ liegt im Bereich Neue Straße zwischen 0,15 und 0,66 und auf den Grundstücken nördlich des Bebauungsplans bei 0,07 bis 0,43. Sie wird für das Bebauungsplangebiet auf 0,8 festgesetzt.

Die Freiflächen des Grundstücks werden so organisiert, daß die notwendigen Stellplätze die angrenzende Bebauung nicht beeinträchtigen.

##### 4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die geplanten Baukörper werden mit Baugrenzen begrenzt.

##### 4.4 Flächen für Garagen und Stellplätze

Stellplätze sind soweit keine besonderen Flächen festgesetzt werden nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in direkter Zuordnung zu der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in direkter Zuordnung zu ihnen zulässig.

Im Falle einer Überbauung der Flächen sind die notwendigen Stellplätze unter dem Haus (natürlich belichtet) nachzuweisen.

##### 4.5 Pflanzungen

Entlang der Liethkante und an den seitlichen Grundstücksgrenzen werden eine Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die auf dem Grundstück bereits eingemessenen wertvollen Baumbestände werden planungsrechtlich gesichert.

## 4.6 Stadttechnik

Zur Versorgung des Gebiets mit elektrischer Energie wird der Bau einer zusätzlichen Transformatorstation erforderlich, deren Standort erst nach Klärung des Leistungsbedarfs der einzelnen Gebäude festgelegt werden kann.

Der Standort ist vor Baubeginn mit der Schleswig AG abzustimmen und wird auf dem Wege einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit grundbuchlich gesichert.

Eine Festsetzung erfolgt dementsprechend nicht im Bebauungsplan.

## 5. ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENSCHÄTZUNG

Der Stadt werden durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten entstehen, zumal die öffentliche Erschließung bereits vorhanden ist.

## 6. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Sicherung der allgemeinen Planungsziele wird kein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

## 7. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

Gestaltungsvorschriften gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO werden festgesetzt.

Sie beziehen sich auf minimale Gestaltungsrahmenfestsetzungen, die die äußere Gestaltung der Gebäude, Dachaufbauten wie Sokkel- und Drempehöhen und die Gestaltung der Freiflächen betreffen.

Kellinghusen, den 06. September 1993



Stadt Kellinghusen  
Der Magistrat

[Redacted Signature]  
(Siegfried Kalis)  
Bürgermeister

# Anlage Nr. 1

## ZUR BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 41 DER STADT KELLINGHUSEN "BRAUERSTRASSE 15 - 17"

### STELLPLATZBEDARFSBERECHNUNG

STELLPLÄTZE NACH STELLPLATZERLASS (StErl)  
LBO Schl.-Holst.

STAND 04.02.1991

I. Betreutes Wohnen  
nach 1.3 StErl

SUMME

0,5 Stpl. je Wohnung  
hiervon 20 % für Besucher

d.h. 40 Appartements = 20 Stpl.  
Besucher = 4 Stpl.

24 Stpl.

II. Seniorenpflegeanlage  
nach 1.9 StErl

1 Stpl. je 8 bis 16 Betten  
hiervon 75 % für Besucher

d.h. 49 Betten : 8 = 6 Stpl.  
Besucher = 5 Stpl.

11 Stpl.

III. Hotel  
nach 8.3 StErl

1 Stpl. je 2 bis 6 Betten  
Gaststätte von örtlicher Bedeutung  
1 Stpl. je 8 bis 12 Sitzplätze

Hotel I. BA  
68 Betten (39 Zimmer) : 4 = 17 Stpl.

Gaststätte  
64 Sitzplätze : 8 = 8 Stpl. 25 Stpl.

ZWISCHENSUMME I. BA

60 Stpl.

Hotel II. BA

72 Betten (36 Zimmer) : 4 = 18 Stpl.

18 Stpl.

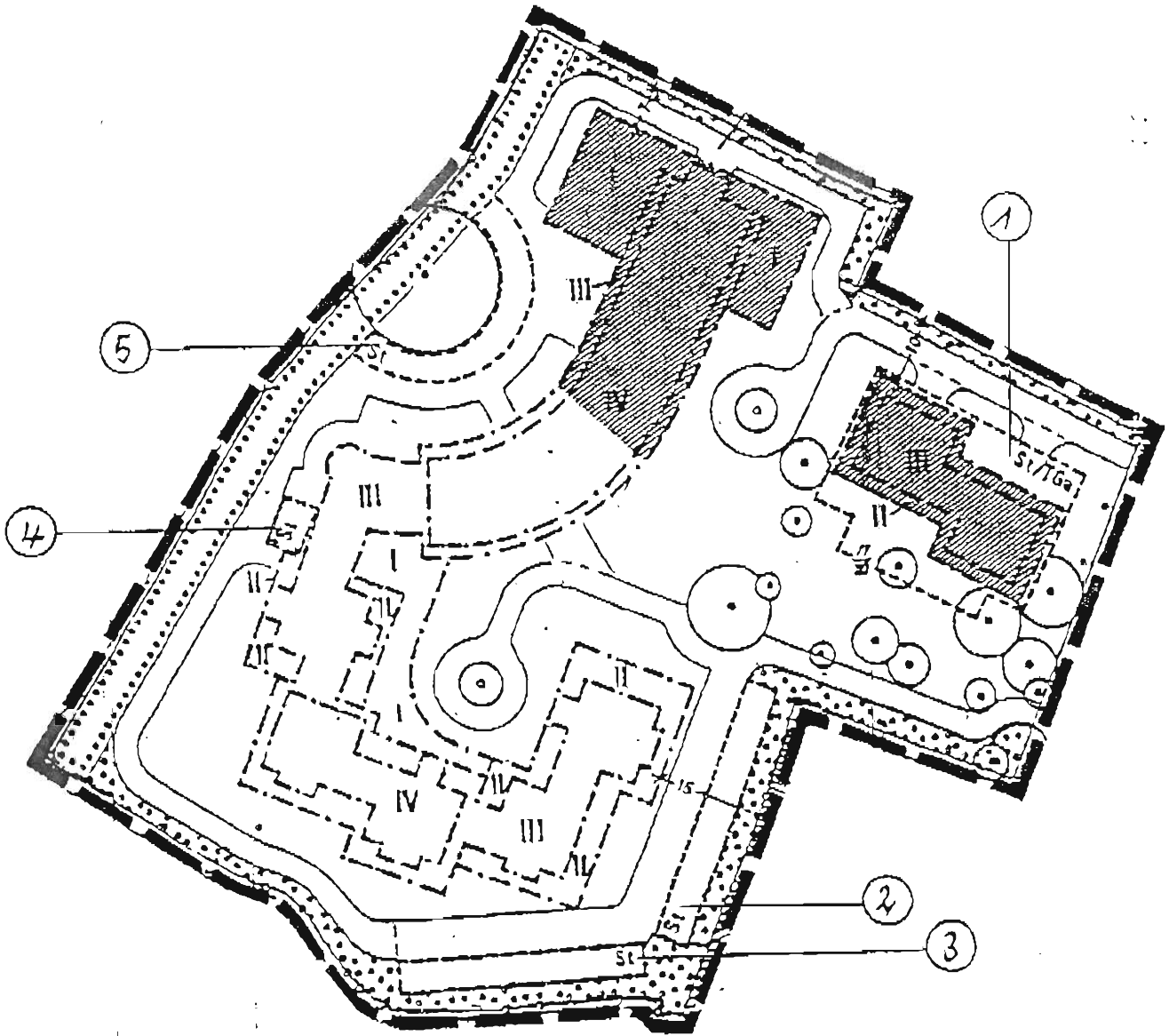
SUMME I. + II. BA

78 Stpl.  
===

## Anlage Nr. 2

ZUR BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 41  
DER STADT KELLINGHUSEN "BRAUERSTRASSE 15 - 17"

### STELLPLATZFLÄCHENNACHWEIS



- |   |                                |  |
|---|--------------------------------|--|
| ① | Stellplatzfläche für 36 Plätze | (Hotel/Gaststätte)                             |
| ② | Stellplatzfläche für 16 Plätze | (Betreutes Wohnen und<br>Seniorenpflegeanlage) |
| ③ | Stellplatzfläche für 14 Plätze |  |
| ④ | Stellplatzfläche für 3 Plätze  | (Personal und Anlieferung zu 1)                |
| ⑤ | Stellplatzfläche für 13 Plätze |  |

82 Plätze

STADT KELLINGHUSEN  
- Der Magistrat -

Im Auftrag

Hans-Jürgen Hanemann

Kellinghusen, am 09. Dezember 1992