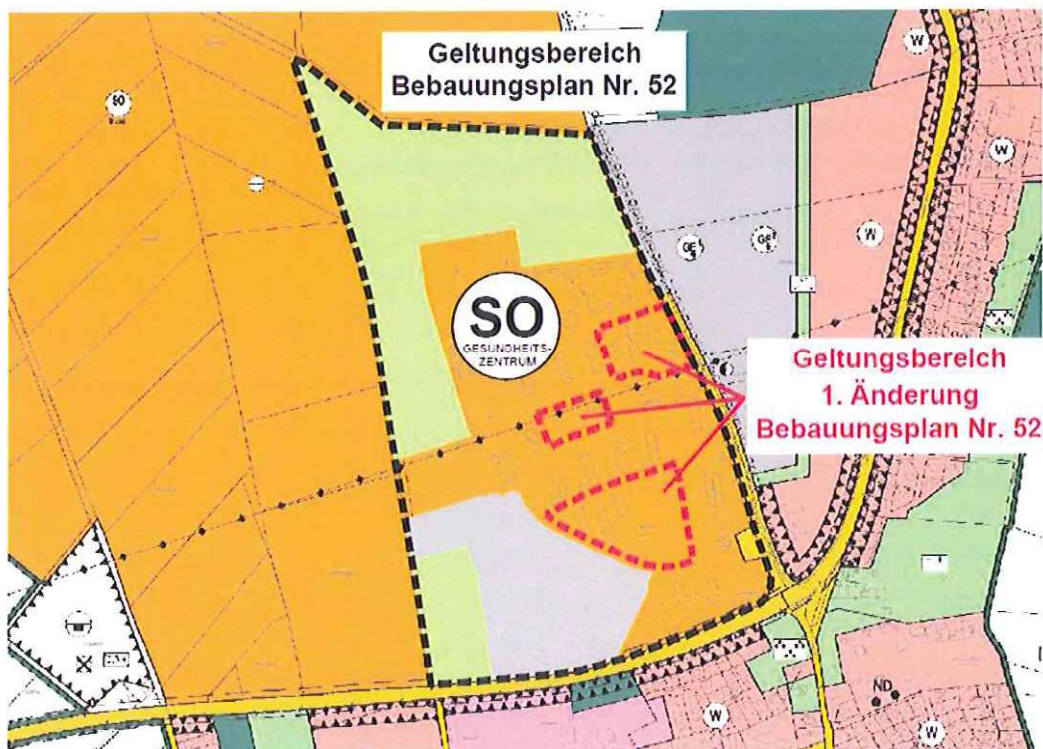


STADT KELLINGHUSEN



BEGRÜNDUNG FÜR DIE SATZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 52

für das Gebiet: „der ehemaligen Liliencronkaserne nördlich der Lindenstraße 97 sowie nördlich des Turmweges 3 und 5 und nördlich der Breslauer Straße 8, 10, 12, 14, 16 und 18, nördlich der Danziger Straße 40 und der Hermannstraße 36 und nördlich der Luisenberger Straße, westlich des Lockstedter Weges Nr. 1, südlich eines entlang des Kasernengeländes verlaufenden Weges und östlich von Grün- und Waldflächen“



Bearbeitung:

Möller-Plan

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

Postfach 1136, 22870 Wedel

Tel. 04103-919226

Fax 04103-919227

Internet www.moeller-plan.de

eMail info@moeller-plan.de

Bearbeitungsstand: 16. Januar 2017

Verfahrensstand: **Satzungsbeschluss**

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

1. Allgemeines	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB	3
1.3 Lage und Umfang des Plangebietes.....	4
1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen.....	5
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen.....	9
3. Städtebauliche Maßnahmen.....	10
4. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.1.1 Sondergebiet Gesundheitszentrum – Änderungsbereich 1	11
4.1.2 Sondergebiet Gesundheitszentrum – Änderungsbereich 2	12
4.1.3 Sondergebiet Gesundheitszentrum – Änderungsbereich 3a	12
4.1.4 Sondergebiet Gesundheitszentrum – Änderungsbereich 3b	12
4.1.5 Private Erschließungsflächen	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.2.1 Grundflächenzahl.....	13
4.2.2 Baugrenzen	14
4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen	14
4.2.4 Vollgeschosse.....	14
4.2.5 Bauweise	14
5. Artenschutz.....	15
6. Kosten und Finanzierung.....	15
7. Flächenbilanzierung	15
8. Eigentumsverhältnisse	15

**Anlage: Gegenüberstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 52
 mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 vom 16.01.2017**

**BEGRÜNDUNG
ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 52 DER STADT
KELLINGHUSEN**

für das Gebiet: „der ehemaligen Liliencronkaserne nördlich der Lindenstraße 97 sowie nördlich des Turmweges 3 und 5 und nördlich der Breslauer Straße 8, 10, 12, 14, 16 und 18, nördlich der Danziger Straße 40 und der Hermannstraße 36 und nördlich der Luisenberger Straße, westlich des Lockstedter Weges Nr. 1, südlich eines entlang des Kasernengeländes verlaufenden Weges und östlich von Grün- und Waldflächen“

Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) werden beim Abschluss des Bauleitverfahrens zur rechtsverbindlichen Fassung.

Die Begründung zum Bebauungsplan erläutert das Planungserfordernis und die Planungsabsicht und trifft nach dem Satzungsbeschluss Aussagen über das Planungsergebnis. Die Begründung spiegelt dadurch vor allem die von der Stadt vorgenommene Abwägung wider.

Teil 1 - Begründung

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015, in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Juni 2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 369), aufgestellt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), festgesetzt.

Als Plangrundlage dient das amtliche Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 1.000. Der Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 52 umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 501 der Flur 2 Gemarkung Overndorf-Grönhude der Stadt Kellinghusen.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Städte Kellinghusen ist der Plangeltungsbereich als Sondergebiet - Gesundheitszentrum dargestellt. Damit entspricht die geplante Nutzung den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Die Ratsversammlung der Stadt Kellinghusen beschloss am 10.11.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 nach § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss).

Diese Begründung bezieht sich ausschließlich auf die zusätzlichen und ergänzenden Regelungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52. Bestehende Regelungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 52 werden nicht noch einmal erläutert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 regelt die Nutzung eines Grundstückes innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Kellinghusen. Sie wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (s. Kap. 1.2). Von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung werden gleichzeitig durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).

1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar für Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung beinhalten (§ 13a Abs. 1 BauGB). Dieses Verfahrensinstrument wurde geschaffen, um dem in § 1a Abs.2 Satz 1 BauGB enthaltenen Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Nachdruck zu verleihen. Es geht u.a. um die Umnutzung bereits bebauter Flächen, die sich im Siedlungszusammenhang i.S.d. § 34 BauGB befinden, um die stärkere Nutzung bereits bebauter Flächen und um die Aktivierung noch nicht genutzter Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches (Nachverdichtung).

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um Teilflächen der ehemaligen Liliencronkaserne. Die Nutzung als Bundeswehrekaserne wurde im Jahr 2008 aufgegeben und das Gesamtareal einer zivilen Nutzung zugeführt. Im Jahr 2014 wurde der Bebauungsplan Nr. 52 als Satzung beschlossen. Im Bereich der ehemaligen Kaserne wird nunmehr ein Gesundheitszentrum aufgebaut.

Im nordöstlichen Teil des Kasernengeländes befanden sich Baracken, die bei Freizug der Kaserne durch die Bundeswehr bereits baulich abgängig waren. Der Bereich sollte nach dem Nutzungskonzept, das dem Bebauungsplan Nr. 52 zugrundeliegt, der Verpflegung und Unterbringung dienen. Unter anderem waren Wohnhäuser für Betriebsangehörige vorgesehen. Es handelt sich demnach um die Umnutzung einer bereits bebauten Fläche, sowie um die Nachverdichtung des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches.

Die Gesamtfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 beträgt in drei Teilflächen ca. 36.425 m². Es ergibt sich bei der geplanten Grundflächenzahl von 0,2

bzw. 0,33 eine maximale Grundfläche von ca. 7.875 m². Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 fällt damit unter die Nummer 1 des § 13a Abs. 1 BauGB.

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Kellinghusen und umfasst insgesamt drei Teilflächen. Es handelt sich dabei um die Teilflächen SO2₁, SO1₄, SO4₁ und SO4₂,* dessen Funktionszuweisung im Rahmen einer Umstrukturierung geändert werden soll.

Die Umgebung ist bereits mit den Gebäuden der ehemaligen Kasernennutzung bebaut. Dabei handelt es sich überwiegend um Unterkunftsgebäude sowie dem ehemaligen Offiziersheim (Gebäude 22).

Auf der ehemaligen Teilfläche SO2₁ befanden sich die so genannten Amibaracken. Das Gebäude wurde im Jahr 2016 abgebrochen.

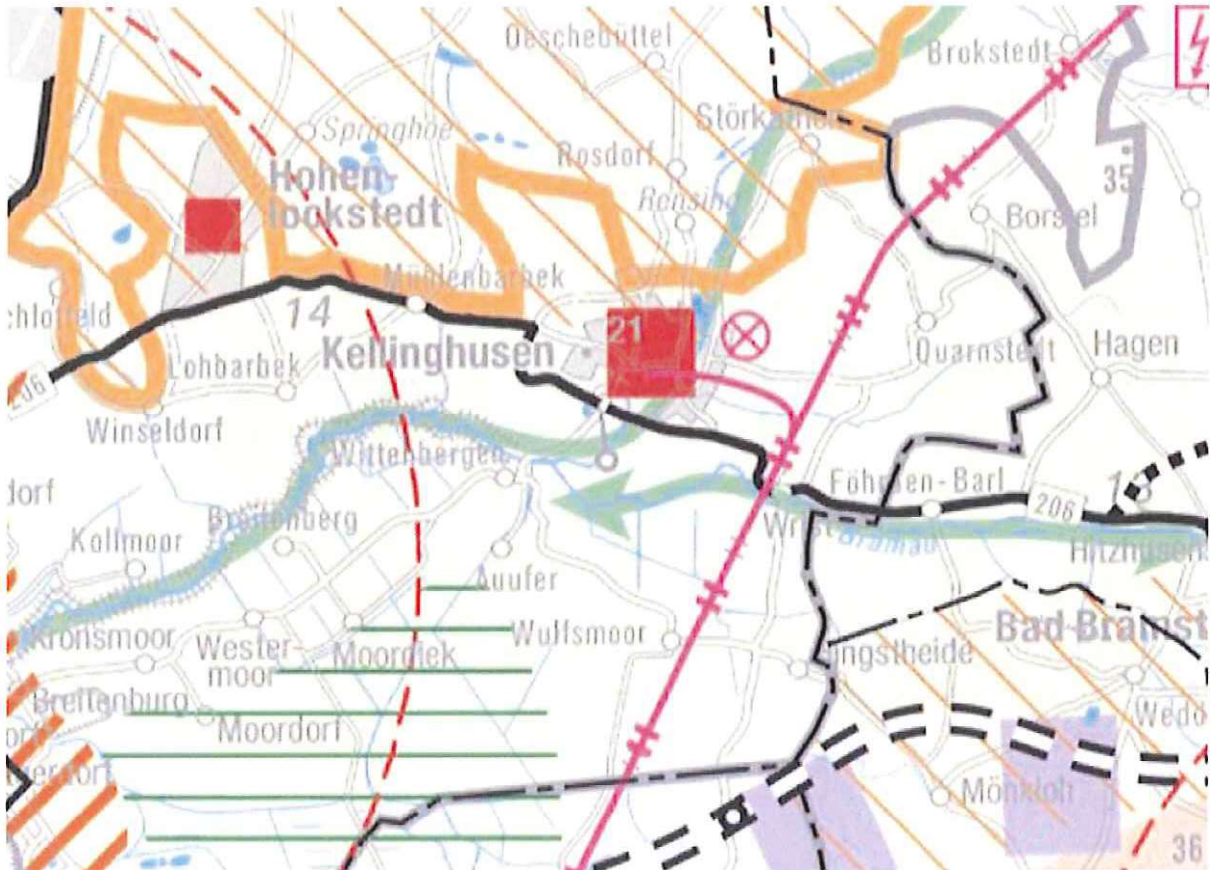
Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 umfasst ca. 3,6 ha in drei Teilflächen.

* (Bezeichnungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 52) siehe Plan Gegenüberstellung

1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen

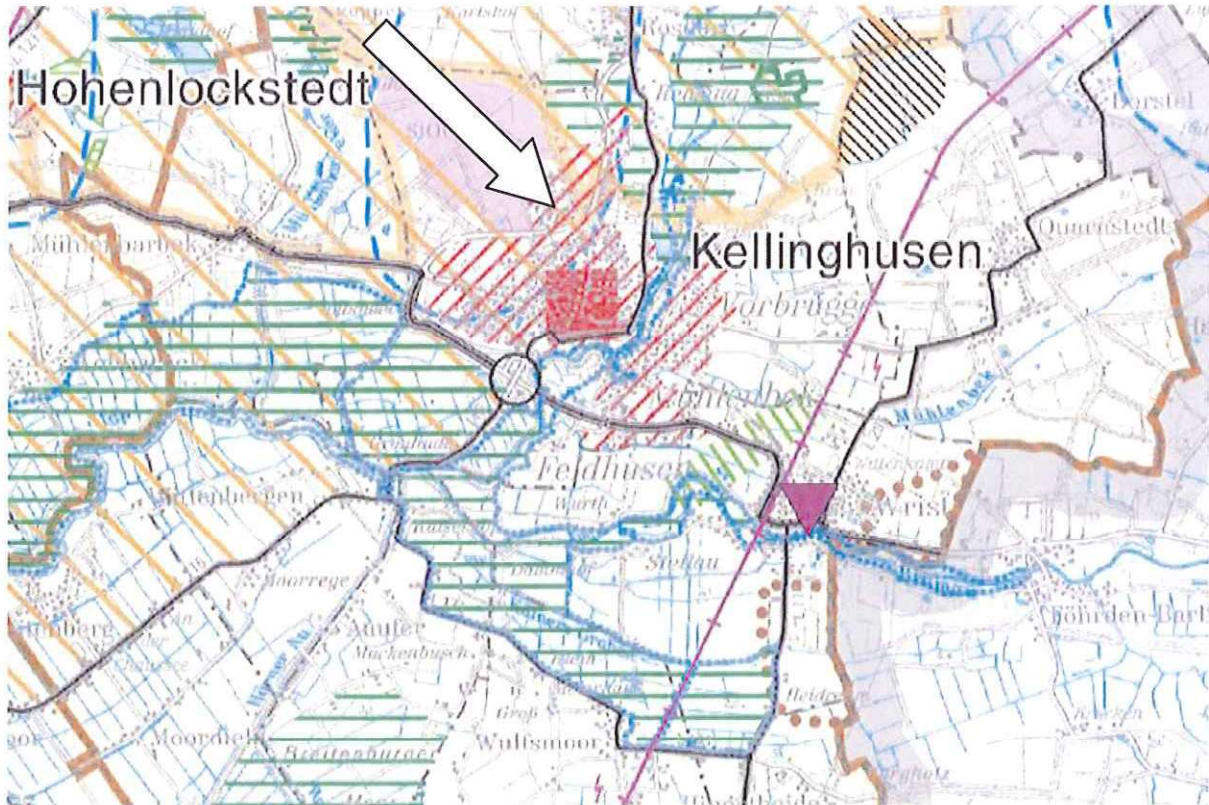
Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010** ist Kellinghusen als Unterzentrum dargestellt und hat damit die Aufgabe, für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs zu sichern.

Als Zentraler Ort hat Kellinghusen eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und soll eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen.



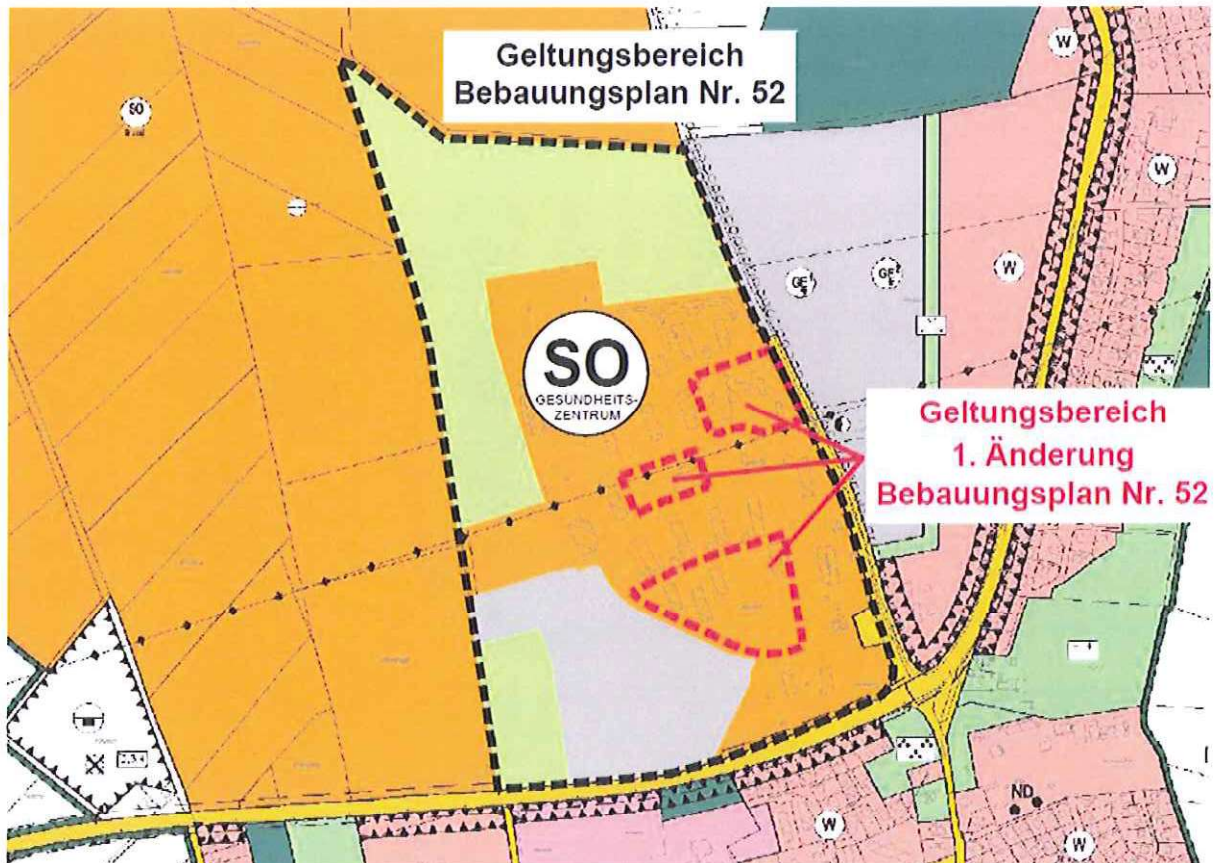
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Nach dem **Regionalplan für den Planungsraum IV – Schleswig-Holstein Süd-West Kreise Dithmarschen und Steinburg (Fortschreibung 2005)** liegt das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiches eines zentralen Ortes. Die Stadt Kellinghusen ist als Unterzentrum eingestuft und Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Dies erfordert im Hinblick auf den Bodenschutz eine verstärkte Betonung der Innenentwicklung.



Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Kellinghusen weist das Gebiet als Sondergebiet Gesundheitszentrum aus. Damit entspricht die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 den Zielen des Flächennutzungsplanes.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen mit Darstellung der Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52

2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen

Der Bebauungsplan Nr. 52 wurde auf dem Nutzungskonzept der Planbegünstigten Taba Real Estate GmbH aufgebaut. Für dieses Nutzungskonzept wurden alle vorhandenen Gebäude auf dem Kasernengelände einer baulichen und funktionstechnischen Vorprüfung unterzogen. Danach wurde das Gebäude Nr. 22, das ehemalige Offiziersheim, als OP-Zentrale in Aussicht genommen. Es war allerdings schon zu dem Zeitpunkt klar, dass noch weitere detaillierte Prüfungen erforderlich waren, um die Nutzbarkeit der Gebäude für den beabsichtigten Zweck festzustellen.

Eine solche Prüfung hat nun ergeben, dass für die Einrichtung der OP-Zentrale im Gebäude 22 so umfangreiche Umbauten erforderlich wären, dass ein Neubau wirtschaftlicher ist. In die Betrachtung einbezogen wurde dabei die beabsichtigte Verbindung zwischen dem Gebäude Nr. 22 und den südlich gelegenen Gebäuden Nrn. 42 und 43. Sie sollten mit dem Gebäude Nr. 22 baulich verbunden werden, um Patienten in die dort geplanten Stationszimmer überführen zu können. Die Detailprüfung zeigte, dass diese Gebäude zu einem großen Teil abgerissen und neu gebaut werden müssten, um das beabsichtigte Ziel zu erreichen. Neben der fehlenden Wirtschaftlichkeit derartiger Baumaßnahmen würde das auch dem Ziel der Stadt Kellinghusen widersprechen, den Charakter des Geländes grundsätzlich zu erhalten. Das Erscheinungsbild der vorhandenen Gebäude gehört dazu.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 sieht die Umstrukturierung und die Änderung der Funktionszuweisungen für insgesamt drei Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 vor, sowie für einen Teilbereich eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung.

Der Änderungsbereich, in dem der Neubau der OP-Zentrale ermöglicht werden soll, befand sich bisher innerhalb des Sondergebietes 2 – Unterbringung, Verpflegung (SO 2₁). Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes wird er dem Sondergebiet 1 angegliedert und damit zum medizinischen Kernbereich. Um das bisherige flächenmäßige Verhältnis der Sondergebietsflächen zueinander wieder herzustellen, wird der Bereich des Gebäudes Nr. 22 aus dem Sondergebiet 1, medizinischer Kernbereich, herausgelöst, und zusammen mit dem Teil 1 des Sondergebietes 4, bisher medizinischer Erweiterungsbereich, in das Sondergebiet 2, Verpflegung, Unterbringung, einbezogen. Das Sondergebiet 4 hat dann nur noch einen Teilbereich, dort entfällt die Nummerierung. Weitere Änderungen werden dort nicht vorgenommen.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit, siehe Tabelle auf der nächsten Seite.

Änderungs- bereich	Ausweisung im B-Plan Nr. 52	1. Änderung
1	SO 2 ₁ Verpflegung, Unterbringung	SO 1 ₅ Medizinischer Kernbereich
2	SO 1 ₄ Medizinischer Kernbereich	SO 2 ₁ Verpflegung, Unterbringung
3a	SO 4 ₁ Medizinischer Erweiterungsbereich (Teilfläche)	SO 4 Medizinischer Erweiterungsbereich
3b	SO 4 ₁ Medizinischer Erweiterungsbereich (Teilfläche)	SO 2 ₃ Verpflegung, Unterbringung

Durch die vorstehend beschriebene Umstrukturierung ist eine Änderung der Funktionszuweisungen von drei Teilflächen sowie teilweise die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich.

Ziele der Planaufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 sind:

- Umstrukturierung von Funktionszuweisungen aufgrund von Änderungen beim Aufbau des Gesundheitszentrums
- Anpassungen am Maß der baulichen Nutzung zur besseren baulichen Ausnutzung einer Teilfläche.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Die Umsetzung dieser Zielvorstellungen soll durch die Umstrukturierung von Funktionszuweisungen sowie der Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung in einigen Teilflächen erfolgen.

Die Flächenbilanzierung und damit die bereits bestehende Ausgewogenheit der zugewiesenen Funktionsflächen bleiben jedoch weitgehend unverändert. Dies bedeutet, dass sich der Anteil des Medizinischen Kernbereiches nicht signifikant erhöht (siehe Ausführungen in Kap. 2). Es kommt lediglich zu einer Verlagerung innerhalb des Gebietes.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 sind auch Anpassungen am Maß der baulichen Nutzung vorgesehen. Diese Anpassungen sehen die Erhöhung der Grundflächenzahl in der Teilfläche SO1₅ (ehemals SO2₁) von 0,2 auf 0,33 sowie die Änderung der Bauweise von einer offenen Bauweise zu einer abweichenden Bauweise innerhalb der Fläche SO1₅ (ehemals SO2₁) vor.

Die Änderungen am Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Teilfläche SO1₅ (ehemals SO2₁) sind erforderlich, um ein geplantes Gebäude realisieren zu können.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Sondergebiet Gesundheitszentrum – Änderungsbereich 1

Der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 sah für die Teilfläche SO1₅ (Änderungsbereich 1 – ehemals SO2₁) die Funktionszuweisung „Verpflegung und Unterbringung“ vor. Die ehemaligen Amibaracken sollten abgebrochen werden. Auf dieser Fläche sollten Ein- und Zweifamilienhäuser zur Unterbringung von Personal errichtet werden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 wird dieser Fläche nunmehr die Funktion „Medizinischer Kernbereich“ zugewiesen. Die Änderung ist erforderlich, da auf dieser Fläche vom Betreiber des Gesundheitszentrums die Errichtung des Operationsgebäudes mit angegliederter Aufwachstation vorgesehen ist. Der Betreiber plant ein modernes und funktionsgerechtes Gebäude zu errichten. Im Anschluss einer Operation werden die Patienten eine Zeit lang im Gebäude betreut. Anschließend werden die Patienten in die verschiedenen Unterbringungsgebäude auf dem Gelände verlegt. Auf der ursprünglich dafür vorgesehenen Fläche (Haus Nummer 22) wäre die Errichtung dieses Gebäudes aus Platzgründen nicht möglich gewesen. Ein Umbau der vorhandenen Gebäude wäre nicht wirtschaftlich und würde den Charakter des Geländes insgesamt stark verändern (siehe Ausführungen in Kap. 2).

Die Teilfläche SO1₅ (Änderungsbereich 1 – ehemals SO2₁) wird daher zukünftig als medizinischer Kernbereich genutzt.

Eine wesentliche Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 52 ist der Erhalt des Charakters des ehemaligen Kasernengeländes. Dazu gehören das Erscheinungsbild der vorhandenen Gebäude, der vorhandene Baumbestand und die Weitläufigkeit des Geländes. Diese Charaktermerkmale des Geländes werden durch die 1. Änderung nicht beeinträchtigt. Der Bereich der sog. Amibaracken wies bisher eine eingeschossige Bebauung auf, zusätzlich eine Squashhalle, einen Müll-Sammelplatz und einen Parkplatz mit Wendehammer. Es war bisher der optisch störende Bereich innerhalb des Gesamt-Ensembles. Vorgesehen ist wieder ein im Wesentlichen eingeschossiges Gebäude. Die Zweigeschossigkeit wird zugelassen, um technische Aufbauten und ggf. Erweiterungen zu ermöglichen. Die größere Ausdehnung des geplanten Gebäudes erfasst den Bereich der Squashhalle, des Müll-Sammelplatzes und des Parkplatzes mit. Da es sich aber um ein Gebäude und nicht mehr um Nebenanlagen handelt, muss die GRZ erhöht werden.

4.1.2 Sondergebiet Gesundheitszentrum – Änderungsbereich 2

In dem Bereich der Teilfläche SO₂₁ (Änderungsbereich 2 – ehemals nördlicher Teil SO₁₄) sah der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 die Funktion „Medizinischer Kernbereich“ vor. Das ehemalige Offiziersheim (Haus Nr. 22 in Norden der Teilfläche) sollte durch Umnutzung bzw. Umbau als Operationsgebäude genutzt werden.

Dabei war geplant, eine Verbindung zwischen dem Operationsgebäude und den südlich befindlichen Unterbringungsgebäuden (Häuser Nr. 8, 42, 43, und 44) herzustellen. Diese überdachte Verbindung lässt sich jedoch vom Betreiber baulich und finanziell nicht realisieren (siehe Ausführungen in Kap. 2). Ein Transport eines Patienten kurz nach einer abgeschlossenen Operation unter freiem Himmel ist nicht denkbar. Daher entschied sich der Betreiber des Gesundheitszentrums zur Verlagerung der Operationszentrale an den Standort der ehemaligen Amibaracken und damit zur Umstrukturierung der medizinischen internen Ablaufprozesse.

Das ehemalige Offiziersheim (Haus Nr. 22 in der Teilfläche SO₂₁ – ehemals SO₁₄) soll nunmehr hauptsächlich zur Verpflegung dienen. Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Gebietes eignet sich das Gebäude ideal für die Aufnahme von Restaurationsbetrieben.

Der Teilfläche SO₂₁ (Änderungsbereich 2 – ehemals SO₁₄) wird daher die Funktion „Verpflegung und Unterbringung“ zugewiesen.

4.1.3 Sondergebiet Gesundheitszentrum – Änderungsbereich 3a

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 ist für die Fläche SO₄ (Änderungsbereich 3 – ehemals SO₄₂) keine inhaltliche Funktionsanpassung vorgesehen. Die Funktion als „Medizinischer Erweiterungsbereich“ bleibt erhalten. Da der Änderungsbereichsbereich (Teilfläche SO₂₃ ehemals SO₄₁) die Funktionsänderung in „Verpflegung und Unterbringung“ vorsieht, verringert sich die Flächengröße des „Medizinischen Erweiterungsbereiches“. Es erfolgt lediglich eine Umbenennung, da die Untergliederung in kleinere Teilflächen entfällt.

4.1.4 Sondergebiet Gesundheitszentrum – Änderungsbereich 3b

Die Änderung der Teilfläche SO₂₃ (Änderungsbereich 4 – ehemals SO₄₁) ist erforderlich, da zukünftig die Unterbringung und Verpflegung am Rand des Gesundheitszentrums erfolgen soll. Damit konzentriert sich der Medizinische Kernbereich auf das Zentrum der gesamten Anlage. Die Wege für die Patienten aber auch für die Mitarbeiter können dadurch kürzer und effektiver organisiert werden. Das Gesundheitszentrum wird dadurch effizienter strukturiert.

Der Teilfläche SO₂₃ (Änderungsbereich 4 – ehemals SO₄₁) wird daher zukünftig die Funktion „Verpflegung und Unterbringung“ zugewiesen.

Aus der ehemaligen Fläche SO4₂ wird nunmehr die Fläche SO4. Die Funktionszuweisung „Medizinischer Erweiterungsbereich“ bleibt erhalten.

4.1.5 Private Erschließungsflächen

Für die privaten Erschließungsflächen innerhalb des Änderungsbereiches 3 und 4 ergeben sich keine Änderungen. Die Zweckbestimmung bleibt erhalten. Der Parkplatz wird weiterhin für Patienten und Angestellte zur Verfügung stehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl

Innerhalb der Teilfläche SO1₅ (Änderungsbereich 1 – ehemals SO2₁) wird die Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,33 erhöht. Diese Erhöhung der Grundflächenzahl ist erforderlich, um auf dieser Teilfläche die Errichtung des Operationsgebäudes ermöglichen zu können. Der Betreiber plant die Errichtung eines modernen und funktionsgerechten Gebäudes mit angeschlossener Aufwach- und Betreuungsstation. Auf dem ursprünglich dafür vorgesehenen Grundstück konnte dieses geplante Operationsgebäude nicht durch Umbau der vorhandenen Gebäude errichtet werden.

Innerhalb der restlichen Änderungsbereiche ergeben sich keine Anpassungen an den Festsetzungen der GRZ.

Die GRZ wird nach § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % zulässig, wenn nichts davon Abweichendes im Bebauungsplan festgesetzt ist. Das würde hier zu Überschreitungen zum Teil über 200 % führen. Da das nicht sachgerecht ist, wird die GRZ wie bisher so festgesetzt, dass die vorhandenen Flächenversiegelungen zum Teil darin enthalten sind. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, ggf. nicht benötigte Nebenanlagen zugunsten benötigter Gebäude oder Anbauten zurückzubauen. Die festgesetzte GRZ der einzelnen Teilbereiche ermöglicht aber auch ohne den Rückbau von Nebenanlagen Gebäudeerweiterungen oder zusätzliche Gebäude in dem Charakter des Gebietes angemessenem Umfang. Nur wenn erhebliche Veränderungen vorgenommen werden sollen, müsste ein teilweiser Rückbau erwogen werden.

Auf dieser Grundlage werden die GRZ und die Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze für die einzelnen Teilgebiete wie folgt festgesetzt:

Teilgebiet	GRZ	Zulässige Überschreitung § 19 Abs. 4 BauNVO
SO1 ₅	0,33	70%
SO2 ₁	0,25	75%
SO4	0,20	70%
SO2 ₃	0,20	70%

Hinweis: Die GRZ ist auf das Baugrundstück zu beziehen, das im Regelfall einem Flurstück entspricht. Hier ist der gesamte Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 ein Flurstück. Aufgrund der Größe von ca. 40 ha eignet sich dieses Flurstück nicht als Berechnungsgrundlage für die GRZ. Aus dem Grunde ist im Bebauungsplan Nr. 52 festgesetzt, dass die einzelnen Teilbereiche des Sondergebietes und das eingeschränkte Gewerbegebiet jeweils als Baugrundstück für die Anwendung der GRZ gelten.

4.2.2 Baugrenzen

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 ergeben sich keine Änderungen an den Festsetzungen der Baugrenzen.

4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 ergeben sich keine Änderungen an den Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen.

4.2.4 Vollgeschosse

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 ergeben sich keine Änderungen an den Festsetzungen der Vollgeschosse.

4.2.5 Bauweise

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 52 sah für die Fläche SO1₅ (Änderungsbereich 1 – ehemals SO2₁) eine offene Bauweise vor. Diese Festsetzung wurde getroffen, weil das Konzept des Betreibers die Errichtung von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern auf der Teilfläche vorsah.

Da der Betreiber des Gesundheitszentrums auf dieser Teilfläche nunmehr die Errichtung eines modernen und funktionsgerechten Operationsgebäudes plant, und deren Gebäudelänge teilweise ca. 80 m beträgt, wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 für die Teilfläche SO1₅ die abweichende Bauweise festgelegt.

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind in der abweichenden Bauweise Einzelhäuser, zulässig. Die Länge der Häuser darf dabei 50 m überschreiten.

5. Artenschutz

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Geländes sind die Aussagen zum Artenschutz aus dem Bebauungsplan Nr. 52 weiterhin gültig. Es gibt keine Hinweis darauf, dass sich bisher nicht festgestellte Tier- oder Pflanzenarten angesiedelt haben.

Für die Brutstätten der Rauchschwalben innerhalb der sog. Amibaracken muss Ersatz geleistet werden. Das ist durch die Verwendung von Nisthilfen, z.B. eines Schwalbenhotels, möglich. Die Nisthilfen müssen fertiggestellt sein, wenn im Frühjahr nach dem Abriss der Gebäude die Schwalben aus ihren Winterquartieren zurückkehren.

Soweit sich Gehölze innerhalb des überbaubaren Bereiches befinden, sind die Rodungsfristen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG - zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar des jeweiligen Folgejahres – zu beachten.

6. Kosten und Finanzierung

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich im Privateigentum. Die Planbegünstigte trägt die Kosten für die Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 52.

7. Flächenbilanzierung

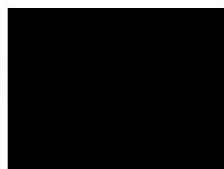
Flächennutzungen im Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52	
Festsetzung	Fläche in m²
SO1 ₅ Medizinischer Kernbereich	10.564
SO2 ₁ Verpflegung, Unterbringung	5.026
SO4 Medizinischer Erweiterungsbereich	5.255
SO2 ₃ Verpflegung, Unterbringung	10.374
Private Erschließungsflächen	5.026
Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches	36.245

8. Eigentumsverhältnisse

Der gesamte Plangeltungsbereiches befindet sich in Privateigentum.

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 16.02.2017 gebilligt.

Stadt Kellinghusen, den 27.03.17



Der Bürgermeister
i. V. Reinhard Rübner
1. stv. Bürgermeister



Hinweis: Diese Darstellung dient der Gegenüberstellung der rechtskräftigen Festsetzungen und der Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52. Zur besseren Übersicht wurden nur die Festsetzungen der Änderungsbereiche dargestellt, die im Rahmen der 1. Änderung bearbeitet wurden.

