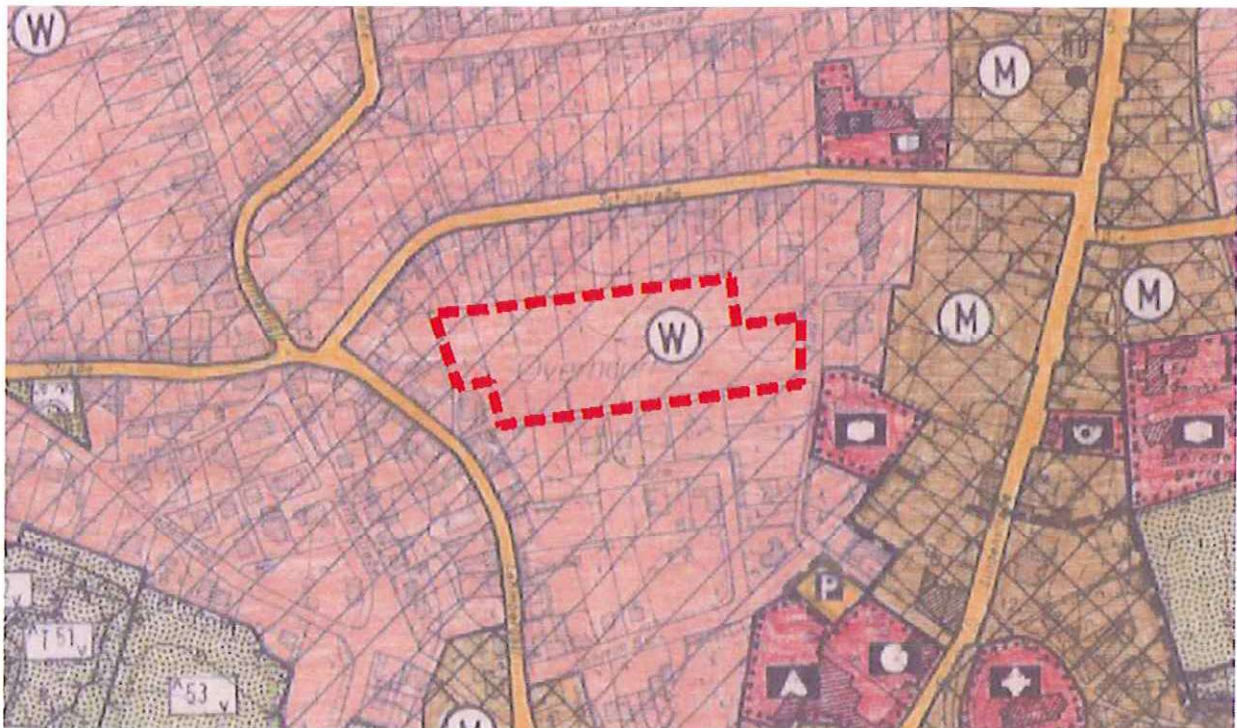


STADT KELLINGHUSEN



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56 „Laurinatskoppel“

für das Gebiet: „Nördlich der Bebauung Holm Nr. 10-18a, östlich der Bebauung
Lehmbergstraße 52-56, südlich der Bebauung Schulberg 19 und westlich der
Bebauung Schulberg 20 und 22“



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: 22. Juni 2016

Verfahrensstand: **Satzungsbeschluss**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	1
1.1 Rechtsgrundlagen	1
1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB	2
1.3 Beschreibung und Umfang des Plangebietes	2
1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen	3
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen.....	7
3. Städtebauliche Maßnahmen.....	7
4. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	7
4.1.2 Verkehrsflächen.....	8
4.1.3 Fußweg.....	8
4.1.4 Öffentliche Grünflächen.....	9
4.1.5 PKW-Stellplätze	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	9
4.2.2 Vollgeschosse	10
4.2.3 Firsthöhe, Bezugspunkte	10
4.2.4 Bauweise	10
4.2.5 Baugrenze	11
4.3 Grundstücksgößen	11
4.4 Garagen und Carports.....	11
4.5 Bindungen für Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern ...	12
4.6 Erhaltung von Bäumen	12
4.7 Anpflanzung von Bäumen	12
5. Gestalterische Festsetzungen	12
5.1 Einleitung.....	12
5.2 Werbeanlagen	13
6. Erschließungsmaßnahmen, Ver- und Entsorgung.....	13
7. Immissionsschutzmaßnahmen	14
8. Artenschutz.....	14
9. Klimaschutz	15
10. Waldumwandlung.....	15
11. Altlasten, Altstandorte.....	16
12. Kosten und Finanzierung.....	16
13. Flächenbilanzierung	17
14. Eigentumsverhältnisse	17

Anlage:

- **Fachbeitrag zum Artenschutz** gemäß BNatSchG vom Biologenbüro GGV vom 10.12.2015

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 56 „Laurinatskoppel“ der Stadt Kellinghusen

**für das Gebiet " Nördlich der Bebauung Holm Nr. 10-18a, östlich der Bebauung
Lehmbergstraße 52-56, südlich der Bebauung Schulberg 19 und westlich der
Bebauung Schulberg 20 und 22"**

**Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) werden beim Abschluss des Bauleit-
verfahrens zur rechtsverbindlichen Fassung.**

**Die Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 56 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
wieder.**

- Begründung -

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 56 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes v. 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 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6) aufgestellt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), festgesetzt.

Als Plangrundlage dient eine Vermessung des Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Asmus Paulsen, Schleswig vom 17.11.2015 im Maßstab 1:500.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 umfasst die Flurstücke 23/3, 23/4, 23/6, 805 und teilweise die Flurstücke 40 und 804 der Flur 3, Gemarkung Overndorf-Grönhude sowie das Flurstück 16/1 der Flur 4, Gemarkung Overndorf-Grönhude der Stadt Kellinghusen.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Damit entspricht die geplante Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 56 den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Die Ratsversammlung der Stadt Kellinghusen beschloss am 30.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 nach § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss). Ein ergänzender Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Ratsversammlung der Stadt Kellinghusen am 11.02.2016 (Planaufstellung im beschleunigten Verfahren). Ein weiterer ergänzender Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Ratsversammlung am 21.04.2016 (Anpassung der Gebietsbeschreibung).

Der Bebauungsplan Nr. 56 regelt die Nutzung eines Grundstückes innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Kellinghusen. Der Bebauungsplan Nr. 56 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.

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).

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 14.790 m². Damit fällt der Bebauungsplan Nr. 56 unter die Nummer 1 des § 13a Abs. 1 BauGB.

1.3 Beschreibung und Umfang des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 befindet sich im zentralen Teil, innerhalb des bebauten Bereiches, der Stadt Kellinghusen. Das Plangebiet wird nördlich von der Bebauung an der Schulstraße, westlich von der Bebauung an der Lehmsbergstraße, östlich von der Straße Schulberg und südlich von der Bebauung an der Straße Holm begrenzt.

Die nähere Umgebung ist bereits überwiegend mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern dicht bebaut.

Im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Waldfläche, für die Ausgleich im Rahmen einer Waldumwandlung geleistet wird.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 14.790 m².

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.



Abbildung 1 - 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. Damit entsprechen die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 56 den Zielen des Regionalplans.

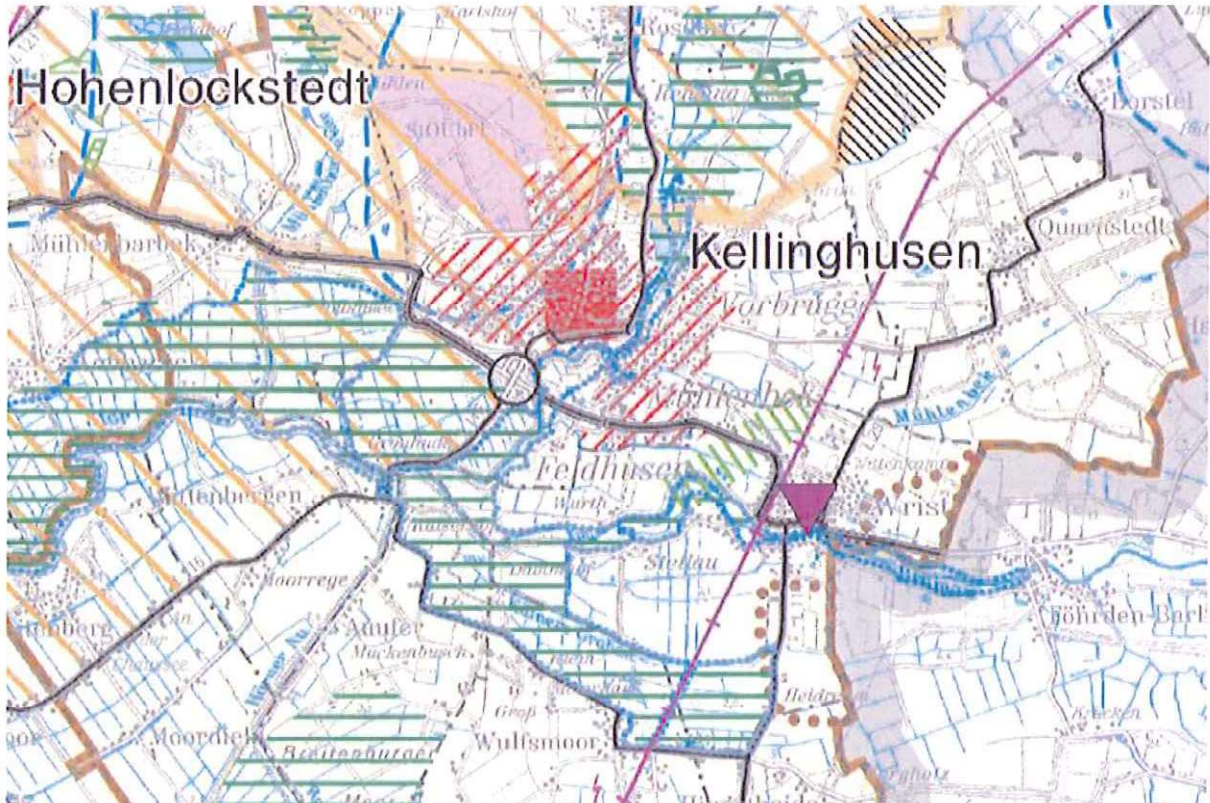


Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum IV – Kreise Dithmarschen und Steinburg (2004) – Karte 2 sieht, bis auf die Ausweisung eines Gebiets mit besonderer Erholungseignung keine Bindungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 vor. Karte 1 des Landschaftsrahmenplans sieht keine Bindungen für den Plangeltungsbereich vor.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 56 eignet sich das Plangebiet nur bedingt zu Erholungszwecken. Eine Nutzung zu Wohnzwecken erscheint aufgrund der Nutzung innerstädtisch verfügbarer Flächenpotenziale als geeigneter.

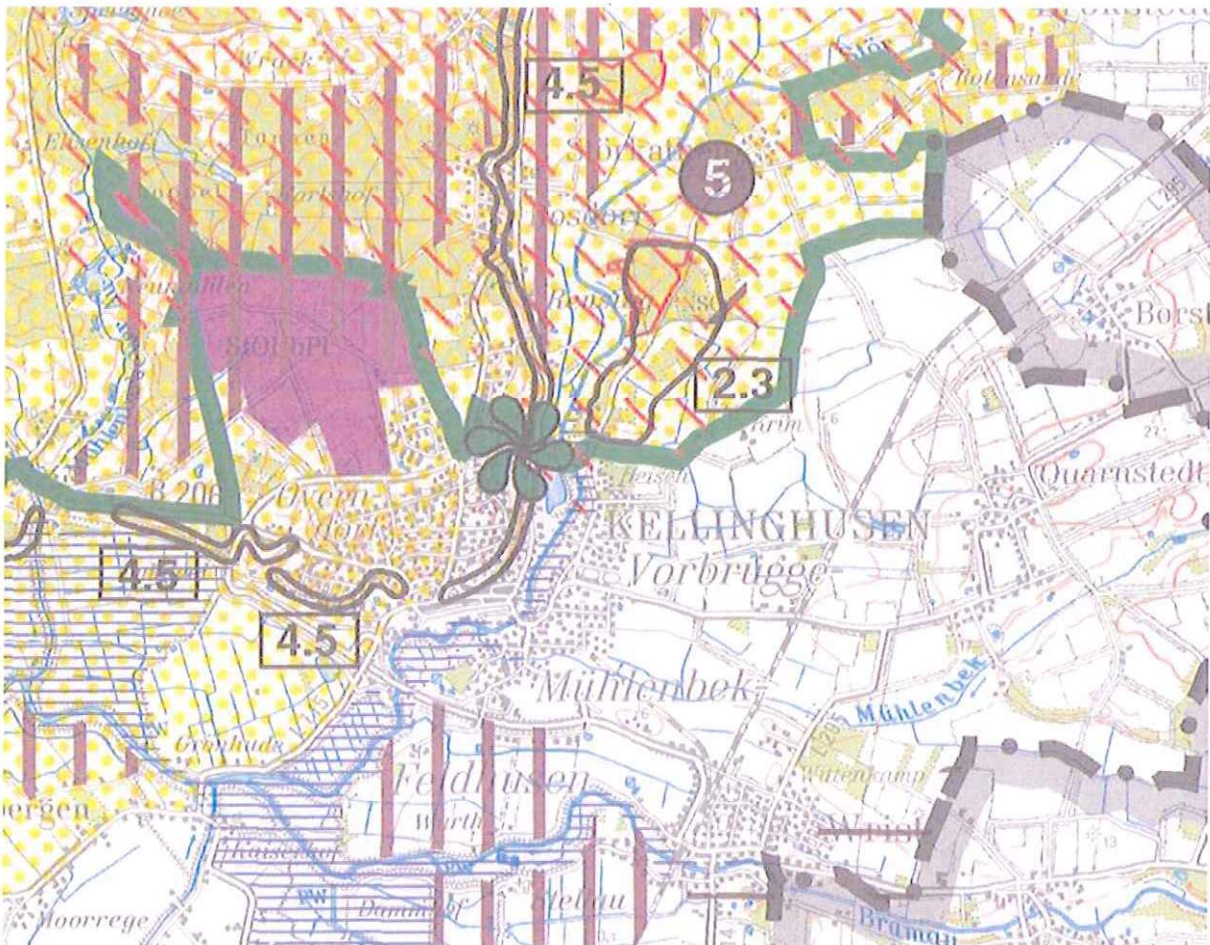


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum IV - Karte 2

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Kellinghusen weist das Gebiet als Wohnbaufläche aus. Damit entspricht der Bebauungsplan Nr. 56 den Zielen des Flächennutzungsplanes.



Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen

2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 umfasst einen innerstädtischen Bereich.

Ziele der Planaufstellung sind:

- die städtebauliche Nachverdichtung,
- die Schaffung attraktiven, zusätzlichen Wohnraumes innerhalb des Siedlungsbereiches,
- Eingliederung der geplanten Gebäude hinsichtlich Art und Maß in die umgebende Bebauung,
- die Aktivierung noch nicht genutzter Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen ist der Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Im Bebauungsplan Nr. 56 soll Großteile des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Das entspricht der geplanten Nutzung des Grundstückes. Damit entspricht die Festsetzung dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Die umliegende Bebauung ist geprägt durch Ein- und Mehrfamilienhäuser, teilweise in verdichteter Bauweise.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 56 setzt die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung fest.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Sowohl nördlich, östlich, südlich und westlich des Plangeltungsbereiches stehen Einfamilien- und Doppelhäuser, sowie Mehrfamilienhäuser.

Die Teilflächen WA1, WA2 und WA3 werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind darin Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und Anlagen für kirchliche,

kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 2 Nr. 1-3).

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Betriebe (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind hier zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen in innerstädtischer Lage unzulässig.

Die Größe der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen beträgt ca. 12.994 m².

Im Wohngebiet WA1 ist die Errichtung von seniorenrechtlichen eingeschossigen Doppelbungalows mit geringem Grundstücksanteil vorgesehen. Aus diesem Grund beträgt die Grundflächenzahl innerhalb der Teilfläche WA1 0,4 mit maximal einem Vollgeschoss.

In den Teilflächen WA2 und WA3 ist die Errichtung von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern in zweigeschossiger Bauweise mit hohem Grünanteil vorgesehen. Aus diesem Grund beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,3 bei maximal zwei Vollgeschossen.

4.1.2 Verkehrsflächen

Die Trasse der Planstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme findet ein Ausbau von der Straße Schulberg bis zum geplanten Wendehammer sowie bis zu dem weiter westlich verlaufenden Stichweg. Die Planung des Wendehammers hat in Abstimmung mit der Abteilung Abfallwirtschaft des Amtes für Umweltschutz im Kreis Steinburg zu erfolgen. Die Belange der Müllabfuhr sind zu berücksichtigen.

Die Planstraße ist als gemischte Verkehrsfläche vorgesehen. Aufgrund der Sackgassenlage, der geringen städtebaulichen Verdichtung sowie der geplanten Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern ist eine gemischte Verkehrsfläche vorgesehen. Dabei handelt es sich um eine Verkehrsfläche, die gleichberechtigt durch PKW und Fußgänger genutzt werden kann. Auf den Ausbau eines gesonderten Fußweges kann daher verzichtet werden. Die Breite der gemischten Verkehrsfläche beträgt insgesamt ca. 6,00 m.

Westlich des Wendehammers ist zur Erschließung der Grundstücke eine Stichstraße vorgesehen. Aufgrund der Fahrbahnbreite von 4,50 m verläuft in diesem Bereich ein separater Fußweg mit einer Breite von 1,50 m.

4.1.3 Fußweg

Am südlichen Rand des Plangeltungsbereiches verlief eine fußläufige Verbindung zwischen der Straße Schulberg und der Lehmbergstraße. Diese fußläufige

Verbindung entfällt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 56 und verläuft zukünftig über die Planstraße, die als gemischte Verkehrsfläche ausgewiesen ist. Westlich des Wendehammers ist parallel zum Erschließungsstich ein separater Gehweg bis zur Grenze des Plangeltungsbereiches vorgesehen. Dieser soll bis an die Treppenanlage auf dem Flurstück 188/78 angebunden werden. Die fußläufige Verbindung zwischen der Straße Schulberg und der Lehmbergstraße bleibt somit erhalten.

4.1.4 Öffentliche Grünflächen

Als Abstandsflächen an den öffentlichen Pkw-Stellflächen im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches wurden öffentliche Grünflächen vorgesehen. Die Größe dieser Grünflächen beträgt insgesamt ca. 113 m².

4.1.5 PKW-Stellplätze

Entlang der Planstraße sind wechselseitig Pkw-Stellplätze für die Anlieger und Gäste der Anlieger des Quartiers vorgesehen. Die wechselseitige Anordnung der Stellplätze sowie deren Bepflanzung mit Bäumen dienen der Verkehrsberuhigung des Quartiers.

Die genaue Position der dargestellten Parkplätze kann variieren und ist im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen. Dabei sind Verschiebungen der Parkplätze zugunsten von Grundstückszufahrten von bis zu 2 m in beide Richtungen zulässig. Die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze ist jedoch in jedem Fall einzuhalten.

An der östlichen sowie nordöstlichen Grenze des Plangeltungsbereiches sind weitere Parkplätze vorgesehen. Die nordöstlichen Parkplätze dienen den Anliegern und Gästen des Quartiers. Die östlichen Parkplätze dienen sowohl den Anliegern als auch der naheliegenden Kindertagesstätte.

Zur teilweisen Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb des Plangeltungsbereiches sind die oberirdischen Stellplätze auf den privaten Grundstücken mit einer versickerungsfähigen Pflasterung zu befestigen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In der Teilfläche WA1 wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Dies ermöglicht Grundstücke mit einem geringen Grünanteil, die mit seniorengerechten eingeschossigen Doppelbungalows bebaut werden können.

In den Teilflächen WA2 und WA3 wird die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Die Stadt Kellinghusen plant innerhalb dieser Teilflächen Grundstücke mit einem hohen Grünanteil und einer geringeren Flächenversiegelung. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung von 2 Vollgeschossen eine bessere Ausnutzung der Grundstücke erzielt.

Die Überschreitungsmöglichkeit wird nicht beschränkt, beträgt also 50 %. Das ist erforderlich, um die benötigten Stellplätze und Zuwegungen auf dem Grundstück unterbringen zu können (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

4.2.2 Vollgeschosse

In der Teilfläche WA1 wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 1 beschränkt. Damit soll ein städtebaulicher Übergang von der gegenüberliegenden niedrigeren Bebauung der Kindertagesstätte und des Wohnhauses hin zum verdichteten Bereich des neuen Quartiers erzielt werden.

In den Teilflächen WA2 und WA3 wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 2 beschränkt. Die Stadt möchte mit dieser Festsetzung eine bessere Ausnutzung der Grundstücke bei geringerer Flächenversiegelung erreichen.

Die Festsetzung von 2 Vollgeschossen trägt dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und trägt zur Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme bei (§ 1a Abs. 2 BauGB).

4.2.3 Firsthöhe, Bezugspunkte

Die Firsthöhe wird im Wohngebiet WA1 auf 6,50 m begrenzt. Das entspricht im Wesentlichen der Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Schulberg.

In den Teilflächen WA2 und WA3 wird die Firsthöhe auf 9,50 m begrenzt. Das entspricht der Bebauung in der näheren Umgebung, die nur teilweise niedriger ausfällt, teilweise aber auch mit 11,00 m höher ausfällt. Die festgesetzte Firsthöhe ist erforderlich, um den Bau der gängigen Dachformen zu ermöglichen sowie einen Ausbau der Dachgeschosse nicht einzuschränken.

Der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen in den Wohngebieten ist die mittlere Höhe des Straßenbelages der Planstraße im jeweiligen Grundstückerschließungsbereich. Die Endhöhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf diesen Bezugspunkt nicht um mehr als 50 cm überschreiten.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen. Wenn kein First vorhanden ist, ist der Schnittpunkt von Dachhaut und Oberkante der Wand oder der obere Abschluss der Außenwand maßgebend.

4.2.4 Bauweise

Die Stadt möchte trotz der innerstädtischen Lage und der städtebaulichen Verdichtung durch zweigeschossige Gebäude ein offenes und mit Grünflächen

durchsetztes Quartier erreichen. Aus diesem Grund sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Um den Gebietscharakter zu bewahren, und eine Einbindung in die umgebene Bebauung zu erzielen, wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 pro Grundstück beschränkt. Dies gilt für Doppelhausgrundstücke auch dann, wenn eine Realteilung vorgenommen wird. Im Ergebnis ist dann also 1 Wohneinheit pro Haushälfte zulässig.

4.2.5 Baugrenze

Die Baugrenzen orientieren sich entlang der Planstraßen an einem Abstandsbereich von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Im westlichen und östlichen Teil des Plangeltungsbereiches orientiert sich die Baugrenze an einem Abstand von 3,00 m zu den Flurstücksgrenzen. An der nördlichen und südlichen Grenze des Plangeltungsbereiches orientiert sich die Baugrenze an einem Abstand von 3,00 m zu den als zu erhalten festgesetzten Gehölzbeständen. Damit beträgt im nördlichen und südlichen Bereich der Abstand der Baugrenze von der Flurstücksgrenze 5,00 m.

Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen grundsätzlich zulässig. Entlang der Planstraße sind Garagen, Carports und überdachte Stellplätze erst ab einem Abstand von 5 m zur Flurstücksgrenze zulässig.

Entlang der als zu erhalten festgesetzten Gehölzbestände sind zum Schutz dieser Gehölzbestände Nebenanlagen mit Ausnahme vom Terrassen und Wegen in einem Abstand von 1,50 m unzulässig.

4.3 Grundstücksgrößen

Innerhalb der Teilflächen WA2 und WA3 beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser 500 m² und für Doppelhäuser 800 m².

Durch diese Festsetzung wird gesichert, dass trotz des Gebots, sparsam mit dem Grund und Boden umzugehen und trotz einer vergleichsweise hohen Ausnutzbarkeit keine der örtlichen Situation unangemessene bauliche Dichte entsteht.

Innerhalb der Teilfläche WA1 beträgt die Mindestgrundstücksgröße 250 m², für Doppelbungalows 520 m².

4.4 Garagen und Carports

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist im gesamten Plangeltungsbereich die Errichtung von Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen in einem Abstand von 5,00 m zur Grundstücksgrenze an der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.

Nicht überdachte Stellplätze dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden.

4.5 Bindungen für Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

An der nördlichen Grenze des Plangeltungsbereiches befinden sich Gehölzstreifen und an der südlichen Grenze befindet sich eine ortsbildprägende Hecke.

Zum Schutz dieser Gehölzbestände wurden in diesen Bereichen Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Damit soll erreicht werden, dass das Baugebiet durch Gehölzstreifen von den nördlich und südlich bestehenden Wohngrundstücken optisch abgeschirmt wird, und eine Durchgrünung des Gesamtbereiches erhalten bleibt. Es soll dafür nicht jeder einzelne Baum oder Strauch erhalten werden müssen, sondern es soll gewährleistet werden, dass dauerhaft Gehölzbestände vorhanden sind.

Diese Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Die Baugrenzen wurden zum Schutz dieser Hecken und der vorhandenen Bäume in einem ausreichenden Abstand festgesetzt. Die Breite dieser Flächen beträgt ca. 2,00 m.

4.6 Erhaltung von Bäumen

An der südöstlichen Ecke des Plangeltungsbereiches befinden sich zwei Ahornbäume. Aufgrund des guten Erhaltungszustandes sowie dem Stammdurchmesser von über 50 cm handelt es sich um ortsbildprägende Einzelbäume. Sie wurden daher entsprechend als zu erhalten festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

4.7 Anpflanzung von Bäumen

An den öffentlichen Pkw-Stellplätzen entlang der Planstraße ist zur Beschattung und zur Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Weiterhin dienen die Bäume aufgrund ihrer versetzten Anordnung der Verkehrsberuhigung des gesamten Quartiers.

5. Gestalterische Festsetzungen

5.1 Einleitung

Die Stadt Kellinghusen verzichtet im Plangeltungsbereich im Wesentlichen auf gestalterische Vorgaben.

Vorgaben, die erforderliche Umbauten oder energetische Sanierungen behindern könnten, sollen nicht gemacht werden. Lediglich die Art und Form von Werbeanlagen sollen geregelt werden.

5.2 Werbeanlagen

Innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes sind freiberufliche und gewerbliche Tätigkeiten zulässig, die den Wohncharakter der Gebäude nicht verändern (§ 4 BauNVO). Die Größe der Werbeanlagen wird auf max. 40 x 60 cm beschränkt. Reflektierende, selbstleuchtende, blinkende oder sich bewegende Werbeträger sind wegen ihres Störungseffektes im Wohngebiet ausgeschlossen. Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und direkt am Gebäude bis zur Höhe der Erdgeschossdecke zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein).

6. Erschließungsmaßnahmen, Ver- und Entsorgung

Die **Ver- und Entsorgung** erfolgt über das kommunale Leitungssystem.

Die **Strom-, Wasser- und Gasversorgung** erfolgt durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Zuleitungen innerhalb der Straße Schulberg. Die Leitungen werden in der Planstraße verlegt und laufen von dort auf die privaten Grundstücke. Die Versorgung mit **Strom und Gas** unterliegt dem freien Markt. Ein konkreter Versorger kann deshalb nicht benannt werden. Die **Wasserversorgung** erfolgt durch das städtische Wasserwerk. Nach der Satzung der Stadt Kellinghusen über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und über die Abgabe von Wasser vom 18.5.1995, geändert am 15.6.2001, besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang für Trink- und Brauchwasser.

Die **Telekommunikationsversorgung** erfolgt ebenfalls durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG innerhalb der Straße Schulberg.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt entsprechend der Satzung der Kreises Steinburg über die Abfallbeseitigung. Standorte für die Müllbehälter sind an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück vorzusehen. Die Müllbehälter sind zur Abholung an der Planstraße zu platzieren. Anwohner am Stichweg westlich des Wendehammers haben die Abfallbehälter am Tag der Abholung am Wendehammer zu platzieren.

Die **Schmutz- und Regenwasserentsorgung** erfolgt über Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz der Klärwerke Kellinghusen. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine Leitungstrasse von der Planstraße zur Straße Holm. Für diese Leitungstrasse ist dem Entsorgungsträger ein Geh- und Leitungsrecht rechtlich zu sichern. Die Trasse des Geh- und Leitungsrechtes ist im Plan dargestellt.

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt durch vorhandene Unterflur-Hydranten. Ein Unterflur-Hydrant befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangeltungsbereich in der Straße Schulberg, gegenüber der Kindertagesstätte. Die Nennweite dieser Leitung beträgt DN100.

Gemäß Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist ein maximaler Abstand zu einem Löschwasserhydranten von 300 m einzuhalten. Dieser Mindestabstand wird eingehalten.

Damit ist die Löschwasserversorgung im Plangeltungsbereich sichergestellt.

7. Immissionsschutzmaßnahmen

Bei den umliegenden Straßen handelt es sich um innerörtliche Verbindungen. Die Straße Schulberg ist aufgrund der Sackgassenlage nur schwach befahren.

Eine stark befahrene Straße befindet sich in etwa 390 m Entfernung in südlicher Richtung. Dabei handelt es sich um die Breitenberger Straße bzw. um die Straße An der Stör. Aufgrund dieser Ausgangssituation ist kein Schallimmissionsgutachten erforderlich. Entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen sind im Bebauungsplan Nr. 56 nicht erforderlich.

8. Artenschutz

Vom Biologenbüro GGV, Dipl.-Biol. O. Grell, wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz (10.12.2015) erarbeitet. Der Beitrag basiert auf einer faunistischen Untersuchung und einer ergänzenden Potenzialabschätzung. Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Haselmaus, Fischotter, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, sowie Wirbellose und Pflanzen, wurden näher betrachtet. Auf der Grundlage wurde die Möglichkeit des Eintritts von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben überprüft.

Es wurde festgestellt, dass ungefährdete Brutvogelarten in der Bauphase durch Eingriffe in ihren Fortpflanzungsstätten betroffen sind. Gefährdete Vogelarten und Amphibien wurden nicht festgestellt. Tagesverstecke von Fledermäusen können für die Gehölze und Bäume nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist für Eingriffe in den Hecken- und Gehölzbestand die Frist des § 27a LNatSchG einzuhalten. Damit sind Verbotstatbestände sowohl für Brutvögel, als auch für Fledermäuse vermeidbar.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen – continued ecological functionality) sind aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens nicht erforderlich.

Dennoch ist zum Ausgleich des Verlustes von Gehölzstrukturen für Brutvögel ein Ausgleich erforderlich. Die Größe dieser Ausgleichsfläche sollte mindestens 350 m² betragen. Im Rahmen der parallel zum Bebauungsplan-Verfahren laufenden Waldumwandlung wird der Ersatz dieser Gehölzstrukturen geleistet.

Weitere Untersuchungen sind angesichts der Nutzung des Plangeltungsbereiches zu Wohnzwecken und der Ergebnisse des Artenschutzbeitrages nicht erforderlich.

9. Klimaschutz

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB u.a. den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern, insbesondere in der Stadtentwicklung. Die Erfordernisse des Klimaschutzes soll durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, und durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, berücksichtigt werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Dem wird der Bebauungsplan Nr. 56 gerecht durch:

- Art und Maß der baulichen Nutzung sind der innerstädtischen Lage angepasst und lassen Raum für unbebaute Flächen, die gärtnerisch angelegt und genutzt werden können.
- Die vorgesehene, kompakte Siedlungsstruktur und eine überwiegend zulässige zweigeschossige Bauweise vermeidet unnötige Bodenversiegelung.
- Es gibt keine Gestaltungsvorgaben, so dass umweltfreundliche Bauweisen und innovative Techniken der Energiegewinnung und –nutzung verwendet werden können. Damit ist eine unter Umwelt- und Klimaschutzgesichtspunkten optimale Gestaltung der Gebäude möglich.
- Die mögliche optimale Ausrichtung der Baukörper eignet sich für innovative Techniken der Energiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie)

10. Waldumwandlung

Im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Waldfläche, für die Ersatz im Rahmen einer Waldumwandlung geleistet wird.

Diese Waldumwandlung erfolgt als Ersatzaufforstung auf dem Flurstück 39/2 der Flur 7 Gemarkung Ridders im Gemeindegebiet von Hohenlockstedt. Die Größe dieser Fläche beträgt ca. 0,6994 ha. Die Fläche befindet sich im nördlichen Teil der Gemeinde westlich der Straße Hohenfiert. Durch die Nähe zu einer Waldfläche entsteht im Zuge der Aufforstung eine große zusammenhängende Waldfläche. Damit ist der Waldersatz sichergestellt.

11. Altlasten, Altstandorte

Nach Auskunft der Wasserbehörde des Kreises Steinburg, liegen dort keine Hinweise auf Altlasten oder Altstandorte innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 56 vor.

12. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 56 und der Herstellung der Erschließungsstraßen trägt der Planbegünstigte.

Es entstehen der Stadt Kellinghusen Infrastrukturfolgekosten, die in soziale und technische Folgekosten zu unterscheiden sind.

Zu den sozialen Folgekosten zählen grundsätzlich als kommunale Aufgaben Kindergarten- und Schulplätze, Sportanlagen und Pflegeheime. Letztere werden im Allgemeinen privatwirtschaftlich betrieben und werden deshalb in diesem Zusammenhang nicht betrachtet.

Durch die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 56 ist mit einer steigenden Kinderzahl zu rechnen. Es sind deshalb zusätzliche Kindergartenplätze zu schaffen.

An den Schulen der Stadt Kellinghusen bestehen derzeit keine Raumprobleme. Bei steigender Schülerzahl müssen die Klassenstärke erhöht und ggf. zusätzliche Räume geschaffen werden.

Die vorhandenen Sportplätze werden durch die ortsansässigen Vereine genutzt. Bei einer steigenden Nachfrage an sportlichen Aktivitäten, ist nicht auszuschließen, dass der Ausbau und die Erweiterung der vorhandenen Anlagen erforderlich wird.

In den Bereich der technischen Folgekosten fallen die Unterhaltung der Straßen und der Anlagen des ruhenden Verkehrs, sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen (Energieversorgung, Trinkwasserversorgung, Telekommunikation, Abwasserentsorgung, Abfallentsorgung). Die Abfallentsorgung fällt in den Aufgabenbereich des Kreises Steinburg und wird hier deshalb nicht berücksichtigt. Die Versorgungsleitungen werden durch die Versorgungsträger unterhalten, der Stadt Kellinghusen entstehen dadurch keine Kosten. Technische Folgekosten entstehen für die Stadt nur insoweit, wie die Unterhaltung der Anlagen kommunale Aufgabe ist. Die Erschließungsanlagen auf den einzelnen Grundstücken gehören nicht dazu.

13. Flächenbilanzierung

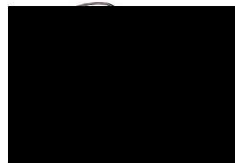
Allgemeines Wohngebiet	12.994 m ²
Verkehrsflächen inklusive Gehweg und Pkw-Stellplätze	1.683 m ²
Öffentliche Grünflächen	113 m ²
Plangeltungsbereich	14.790 m²

14. Eigentumsverhältnisse

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich in Privateigentum.

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 13.07.2016 gebilligt.

Stadt Kellinghusen, den *01.08.16*



A. Stellvertreter
Des Bürgermeisters

