

Begründung zur Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt

Kellinghusen (Gebiet: "Krützkamp")

## 1. Grundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 29 entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen sowie seiner 1. Änderung.

## 2. Grenzen und Zustand des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt

- im Norden durch den Krützkamp
- im Westen durch die Luisenberger Straße
- im Süden durch den Friedhof
- im Osten durch den den Lieth-Abhang begrenzenden Philosophenweg.

Die gesamte Fläche ist bis auf ein landwirtschaftliches Nebengebäude unbebaut und landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände ist im wesentlichen eben und weist bis auf einen Knick an der Straße Krützkamp keinen nennenswerten Bewuchs auf.

## 3. Erschließung

Das Gesamtgebiet wird durch eine parallel zur Luisenberger Straße in Nord-Südrichtung geführte beidseitig angebaute Planstraße erschlossen, die in die Luisenberger Straße sowie die Straße Krützkamp eingebunden wird. Von dieser Straße werden auch die im südlichen Anschluß an das B-Plan-Gebiet gelegenen zwei Einfamilienhäuser ( $\frac{15}{10} + \frac{15}{12}$ ) erschlossen. Die für diese Wohneinheiten heute vorhandene Anbindung an die Zufahrt zum Friedhof wird durch Ordnungsmaßnahmen und Benflanzung als Fuß- und Radweg ausgebildet, so daß eine Durchfahrt in das Gebiet des B-Planes Nr. 20 über diesen Weg ausgeschlossen ist. Das Einfamilienhaus auf der Parzelle  $\frac{15}{4}$  bleibt über die Zufahrt zum Friedhof erschlossen.

Die Erschließungsstraße ist durch zwei Fußwegspangen mit dem Philosophenweg verbunden: entsprechende Nutzung der vorhandenen Feldwegparzelle im südlichen Planbereich sowie ein Fußweg etwa in der Mitte des Gebietes. Im Bereich der Mündung dieser Fußwege in die Planstraße sind die notwendigen öffentlichen Parkplätze ausgewiesen, so daß eine sinnvolle Mitnutzung dieser Anlagen für Liethbesucher möglich ist.

Die rückwärtig gelegenen Baugrundstücke werden über fünf Wohnwege erschlossen.

#### 4. Nutzung - Ausnutzung

##### 4.1 Vorgaben zur Nutzung des B-Plangebietes

Gemäß Erläuterung zur 1. Flächennutzungsplanänderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kellinghusen sind zwei Bindungen Grundlage für die Bebauungskonzeption:

- Eine Bebauung muß so erfolgen, daß die außerordentlich schützenswerten landschaftlichen Gegebenheiten der Lieth nicht nur nicht beeinträchtigt werden, sondern daß durch eine Bebauung mit entsprechender Grünflächen- und Bepflanzungsausweisung gleichzeitig ein Schutz der Landschaft gewährleistet ist.
- Durch eine Bebauung muß die Möglichkeit der Ver- und Entsorgung der nördlich angrenzenden Splittersiedlung Rensing gewährleistet werden.

##### 4.2 Nutzungsstruktur

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bebauungsgebiete sind im Rahmen WA (allgemeines Wohngebiet), zu den Grünbereichen im Osten hin auch als WR (reines Wohngebiet), dem Einfamilienhaus gewidmet in sehr aufgelockelter Bauform: Westlich der Erschließungsstraße in aufgereihter offener Bauweise, östlich hingegen als gruppierte Bauform, die durch das Zusammenziehen der Baulichkeiten zu einzelnen Gruppen größere zusammenhängende private Grünflächen ermöglicht, die als natürliche Fortführung der angrenzenden öffentlichen Grünflächen anzusehen sind und die Einpassung der Bebauung in die Landschaft erleichtern. Jede dieser Baugruppen sowie zwei rückwärtig gelegene Baugrundstücke im südlichen Bereich des Plangebietes werden durch Wohnwege an die Haupteerschließungsstraße angebunden.

Für den gesamten Bereich sind geneigte Dächer vorgesehen, wobei die Walmdachausweisung in den reinen Wohngebieten dem vorgenannten Ziel der Einpassung - Überleitung in die angrenzende freie Landschaft dienen soll.

5. Grünanlagen - Bepflanzung

Zwischen der Bebauung und der Lieth ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen in der Breite von 40 m - 70 m in der gesamten Nordsüdausdehnung des Bebauungsplangebietes. Der südliche Teil ist als notwendige Friedhofserweiterungsfläche für den angrenzenden Friedhof gedacht. Der übrige Bereich dient als Gelenk zwischen den Baugebieten und der Lieth. Er soll einen wiesenartigen Charakter ohne hohen Bewuchs erhalten, aufgelockert durch bewußt in Verbindung mit den anschließenden Hausgruppen gepflanzten Baumgruppen.

Zu einer der hochwertigen Wohnlage angemessenen Gestaltung der öffentlichen Erschließungsflächen dient die einreihige Alleebebenpflanzung der Planstraße A und des südlichen Fußweges, sowie die Akzentuierung der Mündungsbereiche der Hausgruppenererschließung durch Baumgruppen.

Die mittige Fußwegspanne erhält eine beidseitige Heckenpflanzung. Der vorhandene Knick am Krützkamp wird, soweit der Ausbau der notwendigen Erschließungsanlagen dies zuläßt, erhalten.

Innerhalb der anbaufreien Zone zur Luisenberger Straße ist eine angewallte Abpflanzung mit Bäumen vorgesehen als Sicht- und Lärmschutz.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die einfachen Grundbesitzverhältnisse machen keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## 7. Ver- und Entsorgung

### 7.1 Wasserversorgung

Die Baugrundstücke werden an das zentrale Versorgungsnetz des Wasserwerks Kellinghusen angeschlossen.

### 7.2 Entwässerung

Anschluß an die zentrale Kanalisation

- a) Regen- und Oberflächenwasser wird über die Vorfluter des Wasser- und Bodenverbandes Willenscharen zur Stör abgeleitet.
- b) Schmutzwasserentsorgung der Baugrundstücke erfolgt durch Anschluß an das zentrale Schmutzwasserkanalisationsnetz des Klärwerkes der Stadt (Trennsystem) über ein Pumpwerk unterhalb des "Bauernberges" und über eine Druckleistung in der LIO Nr. 123.

### 7.3 Abfallbeseitigung

Zuständig ist der Kreis Steinburg, welcher die Abfallbeseitigung durch Satzung geregelt hat (zur Zeit wöchentliche "Sackabfuhr" und vierteljährliche "Sperrmüllabfuhr").

### 7.4 Feuerwehr

Die Ausstattung der Freiwilligen Feuerwehr braucht wegen diese Wohngebietes nicht erweitert zu werden. Unterflurhydranten werden in ausreichender Zahl erstellt.

### 7.5 Stromversorgung, Gasversorgung

Eine zentrale Versorgung mit Elektrizität und Erdgas durch die SCHLESWAG ist vorgesehen und möglich.

- \*) ( **Bauvorhaben innerhalb des Schutzbereiches der 60 KV Freileitung**  
( **beiderseits der Leitungssachse bedürfen vor Baubeginn der Zu-**  
( **stimmung des Versorgungsträgers (Schleswig AG).**

- \*) **eingefügt durch satzungändernden Beschluß der Ratsversammlung vom 2.4.1981 zur Erfüllung der mit** - 5 -  
**der Genehmigung verbundenen Auflagen und Hinweise.**

Kellinghusen, am 30.11.1981



STADT KELLINGHUSEN  
- Der Magistrat -

(Hagedorn)  
Bürgermeister

8. Quantitative Analyse

8.1 Flächenbilanz

WA I o	GFZ 0,3	4,41 ha	
WR I o	GFZ 0,3	0,25 ha	
WR I g	GFZ 0,3	<u>1,17 ha</u>	
			gesamt 5,83 ha
Grünflächen			
Friedhof		0,95 ha	
Parkanlagen		<u>2,28 ha</u>	
			gesamt 3,23 ha
Straßenverkehrsfläche			
			<u>1,88 ha</u>
			Bebauungsplangebiet gesamt 10,94 ha

8.2 Nachweis der öffentlichen Parkplätze

62 Grundstücke je 1 WE entspricht 62 WE

Notwendige Stellplätze je WE 1 St

insgesamt: 62 St

Notwendige öffentliche Parkplätze  $\frac{1}{3}$  P je St

insgesamt:  $\frac{62}{3} = 20,7$  P

Ausgewiesen: 6 + 14 + 4 = 24 P

9. Finanzierung der Erschließung und der von der Stadt zu er-  
stellenden Ver- und Entsorgungsleitungen

9.1 Erschließung

a) Kosten Straßenbau (einschl. Entwässerung, Beleuchtung und Grunderwerbskosten)	ca.	1 464 000,-- DM
b) <u>davon durch Erschließungsbeiträge (90%)</u>		<u>1 317 600,-- DM</u>
c) <u>Eigenanteil der Stadt (10%)</u>		<u>146 400,-- DM</u>
=====		

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

9.2 Schmutzwasserkanalisation

Die Kosten für das B-Plangebiet werden geschätzt mit 836 000,-- DM

Hierzu werden satzungsgemäß (Gebührenhaushalt) Anschlußbeiträge erhoben.

9.3 Wasserversorgung

Die Kosten für das B-Plangebiet werden geschätzt mit 167 000,-- DM

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

Kellinghusen, am 4. November 1980

STADT KELLINGHUSEN  
- Der Magistrat -



(Hagedörn)  
Bürgermeister