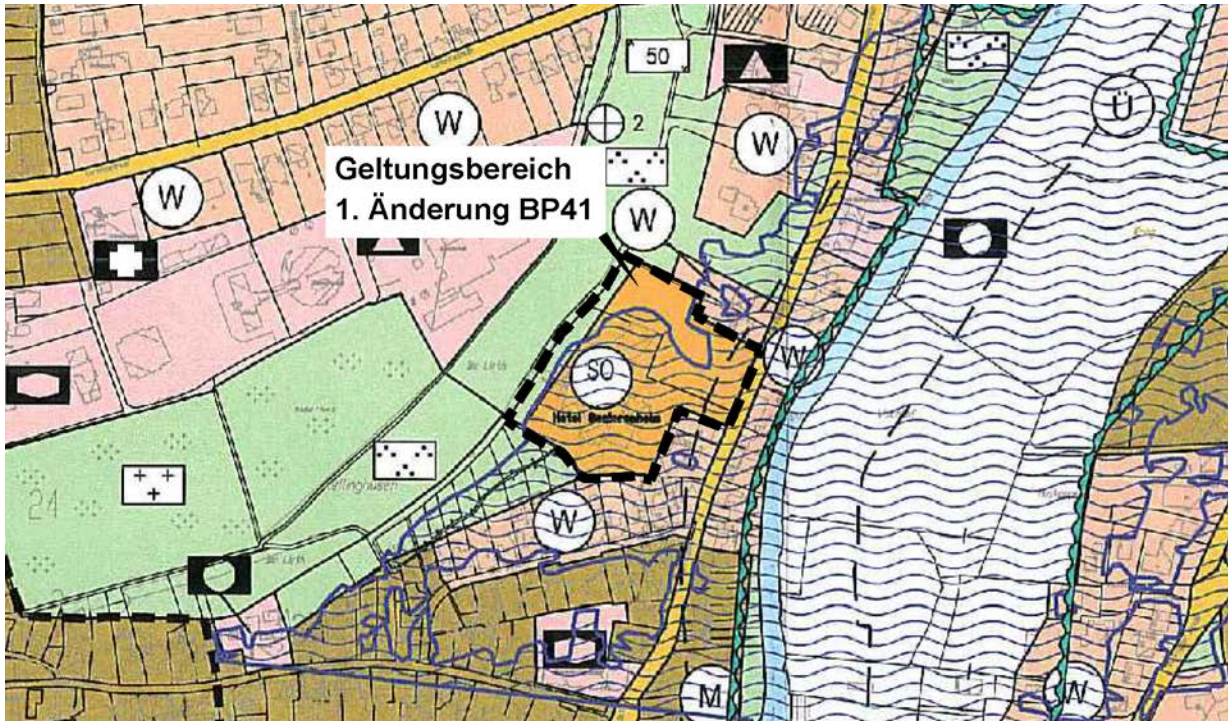


STADT KELLINGHUSEN



BEGRÜNDUNG FÜR DIE SATZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 41 – BRAUERSTRASSE 15-17

für das Gebiet: „Brauerstraße 15-17“



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen

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

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Kellinghusen übereinstimmt.

Auf Anfrage beim Bauverwaltungsamt des Amtes Kellinghusen kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Bearbeitungsstand: 06. November 2019

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

1. Allgemeines	1
1.1 Rechtsgrundlagen	1
1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB	2
1.3 Lage und Umfang des Plangebietes	4
1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen	5
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen	12
3. Städtebauliche Maßnahmen	12
4. Art und Maß der baulichen Nutzung	13
4.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.1.1 Sonstige Sondergebiete Seniorenpflegeanlage	13
4.1.2 Stellplatzanlage	14
4.1.3 Aufstellplatz für Mülltonnen	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung	15
4.2.1 Grundflächenzahl	15
4.2.2 Geschossflächenzahl	15
4.2.3 Baugrenzen	16
4.2.4 Höhe der baulichen Anlagen	17
4.2.5 Verzicht auf Traufhöhe	18
4.2.6 Vollgeschosse	18
4.2.7 Bauweise	18
4.3 Bindungen für Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern	19
4.4 Bindungen für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	19
4.5 Pflanzliste	20
4.6 Waldabstand und Brandschutz	21
5. Gestalterische Festsetzungen	22
5.1 Einleitung	22
5.2 Fassadengestaltung	22
5.3 Gestaltung ebenerdiger PKW-Stellplätze	23
5.4 Fahrradstellflächen	23

5.5 Sockelhöhen	23
6. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr	24
7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	24
8. Immissionsschutz - Lärmschutz	26
9. Natur- und Artenschutz.....	28
10. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	29
11. Hochwasserschutz	30
12. Kosten und Finanzierung.....	31
13. Flächenbilanzierung	31
14. Eigentumsverhältnisse	31

Anlagen:

- Schalltechnisches Prognosegutachten, BLB-Wolf, 30.08.2017
- Geotechnisches Gutachten, Geo – Rohwedder, 07.06.2017

**BEGRÜNDUNG
ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 41 DER STADT
KELLINGHUSEN**

für das Gebiet: „Brauerstraße 15-17“

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.

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (GVOBl. Schl.-H. S. 770), aufgestellt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), festgesetzt.

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1000. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 umfasst die Flurstücke 11/19 und 11/20 der Flur 2 der Gemarkung Kellinghusen.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen ist der Plangeltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet (Hotel – Seniorenheim) nach § 11 BauNVO dargestellt. Der westliche Teil ist als öffentliche Grünfläche dargestellt. Damit entspricht die geplante Nutzung nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung. Die Hotelnutzung und die Darstellung als öffentliche Grünfläche – Parkanlage entfällt für den Geltungsbereich der 1. Änderung.

Die Ratsversammlung der Stadt Kellinghusen beschloss am 13.07.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 nach § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss). Ein ergänzender Aufstellungsbeschluss erfolgte am 04.10.2017. Im Rahmen dieser ursprünglichen Aufstellungsbeschlüsse sollte ein Teilbereich als allgemeines Wohngebiet zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern festgesetzt werden. Diese ursprünglich vorgesehene Änderung wurde jedoch nicht als Satzung beschlossen und das Verfahren zur Änderung einer Teilfläche in ein allgemeines Wohngebiet mit Beschluss vom 07.12.2018 aufgehoben.

Mit geändertem Aufstellungsbeschluss vom 07.12.2018 wurde nunmehr das Ziel verfolgt, die bestehende Seniorenresidenz zu erweitern und zusätzlichen Wohnraum für Senioren zu schaffen.

Diese Begründung bezieht sich ausschließlich auf die zusätzlichen und ergänzenden Regelungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41. Bestehende Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41 werden, sofern sie nicht für das Verständnis der vorgenommenen Änderungen am bestehenden Bebauungsplan erforderlich sind, nicht noch einmal erläutert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 regelt die Nutzung von Grundstücken innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Kellinghusen. Sie wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt (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 Plangeltungsbereich handelt es sich um das Grundstück der bestehenden Seniorenresidenz. Der bestehende Bebauungsplan setzt den Plangeltungsbereich als Sondergebiet Hotel/Seniorenheim fest. Die Seniorenresidenz wurde umgesetzt. Die Hotelnutzung wurde jedoch nicht realisiert. Diese Hotelnutzung entfällt im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 zugunsten einer Nutzung als stationäre Seniorenpflegeanlage.

Das Grundstück (nördlicher Teil des Plangeltungsbereiches) steht aufgrund der nicht umgesetzten Hotelnutzung einer städtebaulichen Entwicklung zur Verfügung. Die Stadt will mit dieser Änderung des Bebauungsplanes die Errichtung einer zweigeschossigen bzw. dreigeschossigen Seniorenpflegeanlage ermöglichen. Es handelt sich demnach für den nördlichen Teilbereich um eine Umnutzung und Nachverdichtung eines im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches der Änderung wird die zulässige Nutzung nicht verändert.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 12.869 m². Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 fällt unter die Nummer 1 des § 13a Abs. 1 BauGB (zulässige Grundfläche < 20.000 m²). Dabei handelt es sich um den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41.

Das beschleunigte Verfahren darf nicht angewandt werden, „...wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.“ (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Die zulässige Nutzung im Plangeltungsbereich ist nach der 1. Änderung weiterhin der Betrieb eines Seniorenwohnheimes im südlichen Teil (Teilfläche SO) und einer stationären Seniorenpflegeanlage im nördlichen Teil (Teilfläche SO1 und SO2). Diese Nutzung ist weder im Bundes- noch im Landes-UVP-Gesetz als UVP-pflichtige Nutzungen aufgeführt. Auch die Pflicht zur Durchführung einer Einzelfallprüfung nach UVP-Recht besteht nicht. Dieses Ausschlusskriterium für das beschleunigte Verfahren gilt hier also nicht.

Das beschleunigte Verfahren ist außerdem nicht anwendbar, „...wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“. Zu betrachten sind hierfür lediglich die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41, also im nördlichen Teilbereich die Nutzungsänderung (Entfall der Hotelnutzung), Änderung der Baugrenzen, die Änderung der zulässigen Firsthöhe sowie die Änderung der Grundflächenzahl (GRZ)

und der Entfall der Geschossflächenzahl (GFZ). Beeinträchtigungen der vorgenannten Art sind nicht zu erwarten.

Das beschleunigte Verfahren ist damit für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 anwendbar.

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung befindet sich im östlichen Teil der Stadt Kellinghusen. Nördlich, östlich und südlich befinden sich Wohngrundstücke. Westlich befinden sich Waldflächen. Östlich grenzt die Brauerstraße (L123) an den Plangeltungsbereich.

Die nähere Umgebung ist überwiegend mit Einfamilienhäusern und teilweise mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich die vorhandene Seniorenresidenz. Damit entspricht die geplante Nutzung der vorhandenen städtebaulichen Situation.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung umfasst ca.12.869 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 Bedarfs an stationären und teilstationären Altenhilfe- und Pflegeeinrichtungen. Damit entsprechen die Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 (für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches) den Zielen des Landesentwicklungsplanes.



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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 (für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches) den Zielen des Regionalplanes.

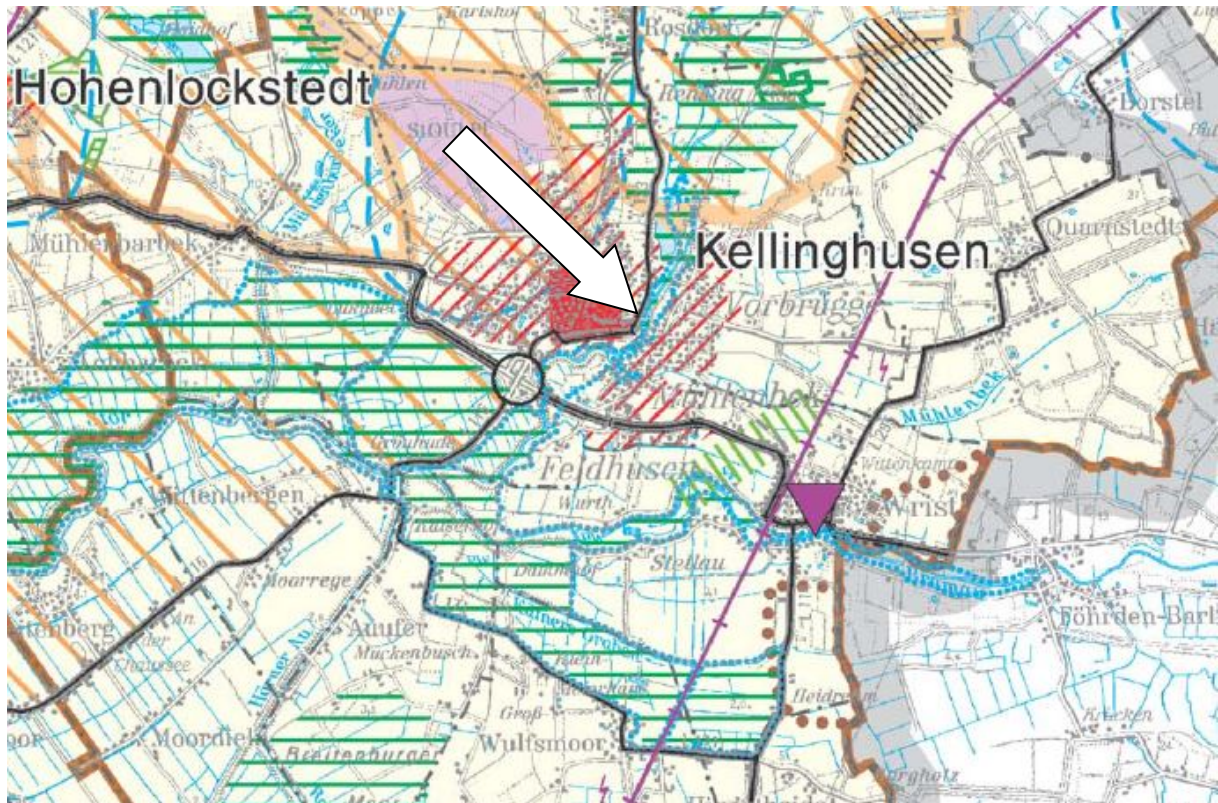


Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum IV – Kreise Dithmarschen und Steinburg (2004) – Karte 1 und 2 sieht keine Bindungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 vor. Westlich grenzt an den Plangeltungsbereich ein Geotop. Dabei handelt es sich um das Geotop Du 030 – eine Binnendüne zwischen Kellinghusen und Störkathen. Dieses Geotop wird durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 nicht beeinträchtigt.

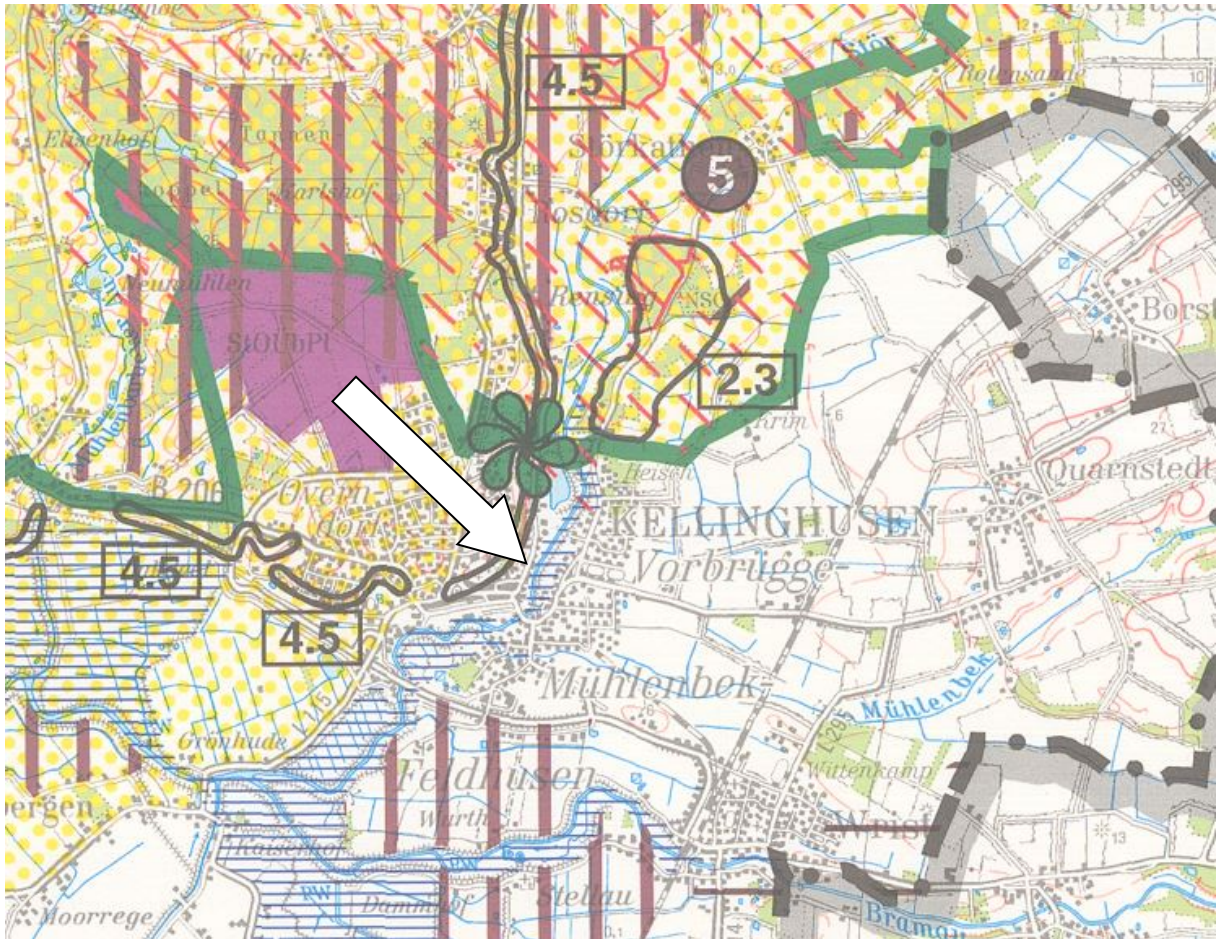


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum IV - Karte 2

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Kellinghusen stellt das Gebiet größtenteils als Sonstiges Sondergebiet (Hotel/Seniorenheim) dar. Im westlichen Teil ist öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Damit entspricht der nördliche Teil des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 nicht vollständig den Zielen des Flächennutzungsplanes. Im Anschluss an das beschleunigte Verfahren erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Dabei wird im Rahmen der Berichtigung die Hotelnutzung für den nördlichen Teilbereich entfallen.

Darüber hinaus ist im Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen ein Hochwasserrisikogebiet (HQ200) dargestellt. Zum Hochwasserrisikogebiet siehe Kapitel 11 - Hochwasserschutz.

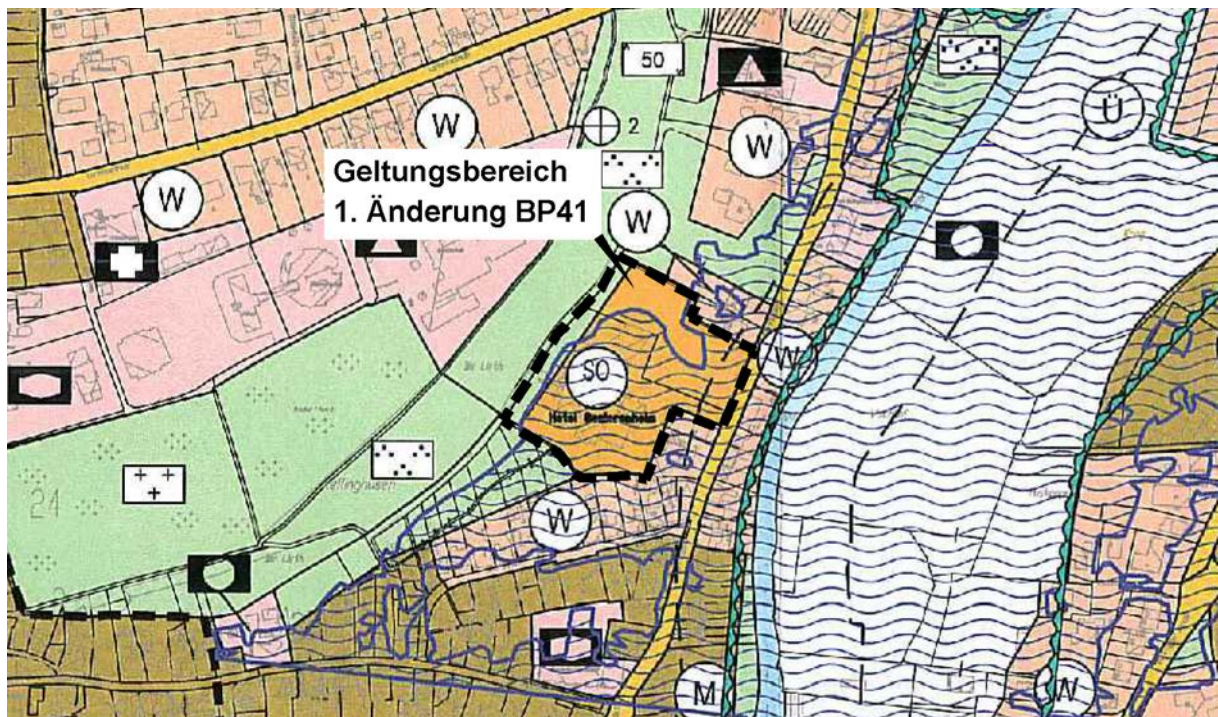


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen

Im Rahmen dieser Anpassung durch Berichtigung wird der Flächennutzungsplan den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 nach Satzungsbeschluss als Sondergebiet Seniorenheim darstellen. Die Darstellung Öffentliche Grünanlage - Parkanlage im westlichen Bereich und die Zweckbestimmung Hotel entfallen.

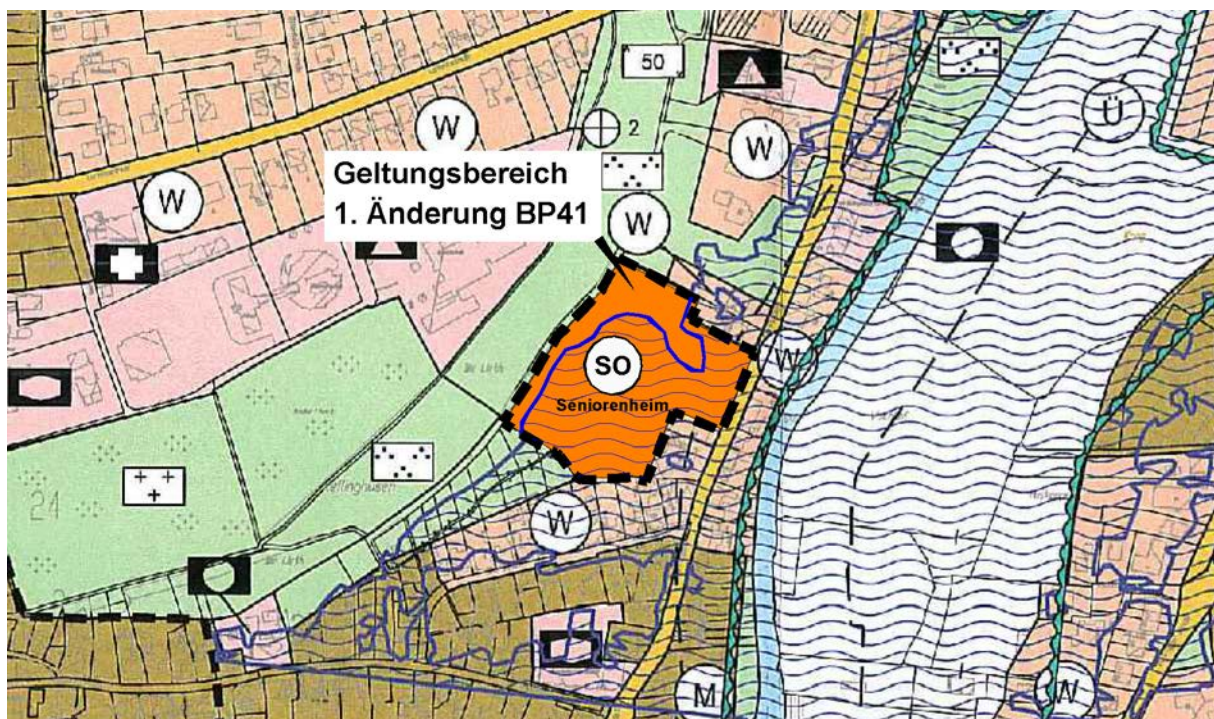


Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen mit Darstellung der Anpassung durch Berichtigung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41

Das Archäologische Landesamt hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, dass der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung in einem **archäologischen Interessengebiet** liegt.

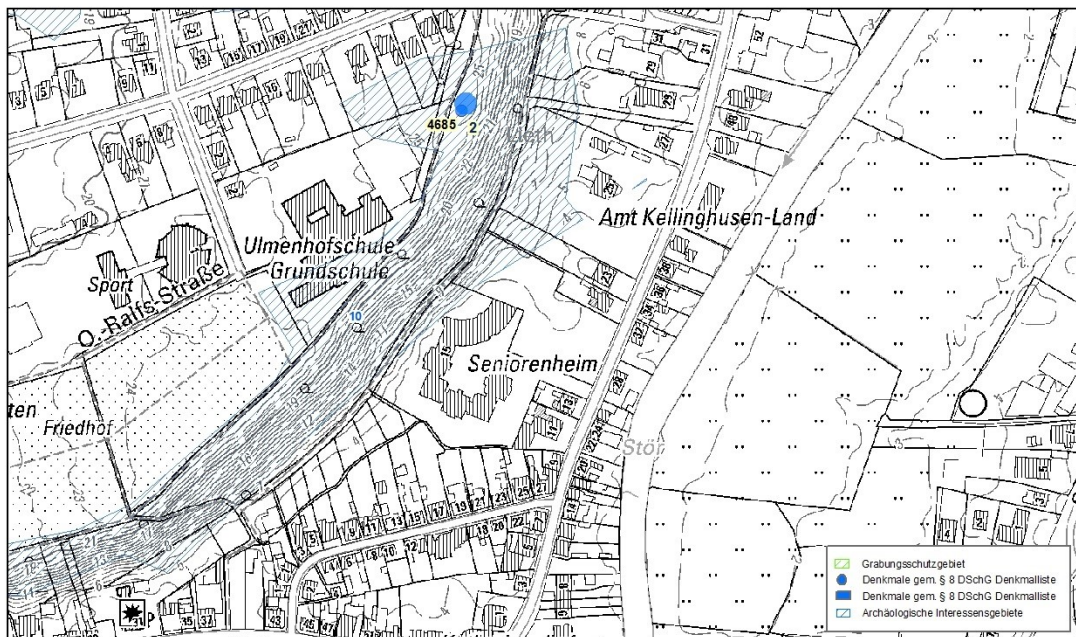


Abbildung 6 - Ausschnitt aus der Archäologischen Landesaufnahme mit Darstellung des archäologischen Interessengebietes

Die Stellungnahme enthält ferner folgenden Hinweis: "Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit."

Aufgrund der Lage des Plangeltungsbereiches innerhalb eines archäologischen Interessengebietes wird dieser Hinweis in den Planteil B aufgenommen.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, dass sich der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung in der Nähe von drei **Kulturdenkmalen** befindet.

Dabei handelt es sich um die „Villa mit Einfriedung“, Brauerstraße 21, „Villa“, Brauerstraße 23, und „Villa (Fayence-Manufaktur) mit Villengarten, Denkmal und Treibhaus“, Brauerstraße 25.

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH sind Maßnahmen in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten, die zur Folge haben den Eindruck derer wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Die Abstimmung der dem Umgebungsschutz der Denkmäler gerechten Gebäudegestaltung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen

Der Bebauungsplan Nr. 41 wurde im Jahr 1993 rechtskräftig und sah eine 3- bis 4-geschossige Bebauung mit einem Seniorenheim und einem Hotel vor. Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches wurde der Bebauungsplan auch umgesetzt. Im nördlichen Teil fehlt die Umsetzung. Die Stadt Kellinghusen beabsichtigt nunmehr, durch städtebauliche Maßnahmen den nördlichen Teil des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 nachzuverdichten und für ein Pflegeheim zu entwickeln. Ein Hotel ist nicht mehr vorgesehen.

Dies ist auch im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB. Dieser besagt, dass städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Dies beinhaltet auch Maßnahmen wie eine städtebaulich vertretbare Umnutzung.

Ziele der Planaufstellung sind:

- Die Nachverdichtung zur Schaffung eines Seniorenpflegeheimes innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Kellinghusen.
- Anpassungen an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 41

Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 befindet sich die bestehende Seniorenresidenz. Der nördliche Teil des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung wird derzeit als Zufahrt, als Stellplatzfläche für Pkw und als Garten genutzt. Diese Fläche steht nunmehr einer städtebaulichen Entwicklung zur Verfügung und soll zukünftig als Seniorenwohnheim- und Pflegeanlage genutzt werden. Das Grundstück befindet sich vollständig in Privateigentum.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Die Umsetzung dieser Zielvorstellungen soll für den nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches durch die Festsetzung zweier Sonstiger Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Seniorenpflegeanlage, durch die Anpassung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, die Änderung der Baugrenzen sowie durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe erreicht werden. Darüber hinaus werden Stellplatzanlagen für das Seniorenwohnheim- und die Pflegeanlage festgesetzt.

Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches besteht die Seniorenresidenz. Bei isolierter Betrachtung des Grundstücks der Seniorenresidenz besteht bereits eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ), das wurde bisher über eine

Vereinigungsbaulast geregelt, die nun entfallen soll. Daher wird die GRZ so angepasst, dass nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Seniorenresidenz auf diesem Baugrundstück zulässig ist. Die GFZ ist nicht mehr erforderlich und wird aufgehoben. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen für das Sondergebiet unverändert.

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 Sonstige Sondergebiete Seniorenpflegeanlage

Der nördliche Teil des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 wird als Sonstiges Sondergebiet Seniorenpflegeanlage nach § 11 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht nicht der ursprünglichen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41, der zusätzlich eine Hotelnutzung vorsah. Diese Hotelnutzung wird nicht mehr umgesetzt. Die Gliederung in zwei sonstige Sondergebiete (SO1 und SO2) ist erforderlich, um die zulässigen Gebäudehöhen und Geschossigkeiten unterschiedlich regeln zu können.

Die ursprüngliche Festsetzung sah die Darstellung als Sonstiges Sondergebiet (Hotel / Seniorenresidenz) vor. Die Seniorenresidenz wurde umgesetzt. Die Hotelnutzung jedoch nicht realisiert. Der Plangeltungsbereich ist im nördlichen und östlichen Teil umgeben von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Östlich befindet sich die Brauerstraße (L123).

Die Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet: Seniorenpflegeanlage“ erfolgt, da die Stadt Kellinghusen den bestehenden Standort des Seniorenwohnheimes und der Seniorenpflegeanlage städtebaulich verfestigen und nicht die Möglichkeit einer sukzessiven Umnutzung bieten möchte, die sich grundsätzlich bei der auch möglichen Festsetzung eines Wohngebietes eröffnet.

Zulässig sind Gebäude, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Ausnahmsweise zulässig sind untergeordnete pflegeunterstützende Einrichtungen,

die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, z.B. Arztpraxis, Friseur, Kosmetikstudio, Massagepraxis.

Zur Bestandssicherung wird für den südlichen Teil des Plangeltungsbereiches die Festsetzung des Sondergebietes Hotel und Seniorenwohnheim- und Pflegeanlage unverändert beibehalten.

4.1.2 Stellplatzanlage

In den sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 ist die Errichtung von Stellplatzanlagen mit insgesamt 48 PKW-Stellplätzen für die Bewohner und Angestellte der Seniorenresidenz und des Pflegeheimes vorgesehen.

Zur Nutzung der Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb des Plangeltungsbereiches sind die Stellplätze und die Zufahrt mit wasserdurchlässiger Bodenbefestigung herzustellen. Dabei sind Bodenbefestigungen zu verwenden, die z.B. auch für Rollstuhl- und Rollatornutzer leicht, erschütterungsarm und geräuscharm befahren werden können. Auf die DIN 18040 und DIN 18040-2 – Planungsgrundlagen des barrierefreien Bauens und entsprechenden Vorschriften der Landesbauordnung (§ 50 Abs. 9 und § 52) wird hingewiesen.

Die Zugänge von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den Gebäuden, zu den Stellplatzanlagen sowie aller auf dem Grundstück geplanten Wegeverbindungen sind unter analoger Beachtung der materiellen Anforderungen aus der DIN 18040 Teil 3 (Ausführung und Ausstattung von barrierefreien Verkehrs- und Außenanlagen im öffentlich zugänglichen Verkehrs- und Freiraum) zu planen, auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

4.1.3 Aufstellplatz für Mülltonnen

In der nordöstlichen Ecke des sonstigen Sondergebietes SO1 ist ein Aufstellplatz für Mülltonnen vorgesehen.

Aufgrund der Lage innerhalb eines Hochwasserrisikobereiches, sind weitere Aufstellflächen für Mülltonnen hochwassersicher auf dem Grundstück unterzubringen.

Aufgrund der Sackgassenlage des Plangebietes sind zur Erleichterung der Müllabholung für die Entsorgungsunternehmen am Tag der Abholung die Mülltonnen an der Brauerstraße zu positionieren. Die Standorte an der Brauerstraße sind in der Planzeichnung dargestellt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41 beträgt 0,3. Diese Grundflächenzahl wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 innerhalb der Teilfläche SO auf 0,4 erhöht.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes würde im Sondergebiet SO (ursprünglicher Bebauungsplan Nr. 41) bei einer Beibehaltung der GRZ von 0,3 eine Unstimmigkeit im Bebauungsplan entstehen. Die durch die Baugrenzen sehr eng und vorhabenbezogen festgelegte überbaubare Fläche würde, bezogen auf das Baugrundstück innerhalb dieses Sondergebietes, zu einer Überschreitung der bisher festgesetzten GRZ führen. Der nördliche Teil des Plangeltungsbereiches wurde bisher für die Anwendung der GRZ mit herangezogen. Nach der Unterteilung in verschiedene Sondergebiete ist das nicht mehr sachgerecht. Daher soll für die Anwendung der GRZ auf das Baugrundstück des Seniorenheimes nur das Grundstück des ursprünglichen Sondergebietes heranzuziehen sein. Das ist mit der Änderung der GRZ auf 0,4 gewährleistet. Diese Erhöhung der GRZ erfolgt nicht, um zusätzliches Bauvolumen zu ermöglichen. Es soll lediglich erreicht werden, dass die Bebauung, die innerhalb der Baugrenzen vorhanden ist bzw. noch erfolgt, nach der festgesetzten GRZ innerhalb des vorhandenen Grundstückes der Seniorenresidenz zulässig ist.

Innerhalb der Teilflächen SO1 und SO2 wird eine GRZ von 0,45 festgesetzt. Das Grundstück soll im Bereich der Sonstigen Sondergebiete ausgenutzt werden können. Dadurch erfolgt eine Nachverdichtung der innerstädtischen Flächen. Dies ist auch im Sinne des Baugesetzbuches, welches im Rahmen des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB einen schonenden Umgang mit Grund und Boden vorsieht, und der Innenentwicklung den Vorrang vor einer Ausweitung der Siedlungsflächen in den Außenbereich einräumt.

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. Das ist erforderlich, um die benötigten Stellplätze und Zuwegungen auf den Grundstücken unterbringen zu können.

4.2.2 Geschossflächenzahl

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41 beträgt 0,8. Diese Geschossflächenzahl entfällt im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches. Durch die

Festsetzung der GRZ, der maximal zulässigen Firsthöhe, sowie der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, ist eine Festsetzung einer GFZ nicht erforderlich. Für das Sondergebiet ergibt sich daraus keine Änderung, da die Gebäudeabmessungen über Baugrenzen und die Gebäudehöhen durch Geschossigkeit, First- und Traufhöhen detailliert geregelt sind.

4.2.3 Baugrenzen

Die Baugrenzen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41 orientieren sich eng an der im Jahr 1993 geplanten Bebauung. Das ursprüngliche Konzept sah die Erweiterung der Seniorenresidenz bis an die nördliche Grenze des Plangeltungsbereiches vor.

Ein weiteres Baufenster wurde durch Festsetzung von Baugrenzen im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches geschaffen. Diese Bauabschnitte wurden jedoch nicht realisiert und sollen daher im Bereich der Sonstigen Sondergebiete im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 zugunsten einer Seniorenpflegeanlage geändert werden.

Die Baugrenzen innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 orientieren sich an der geplanten Seniorenpflegeanlage. Die Baugrenze wurde dabei so gefasst, dass geringe Lageverschiebungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung erfolgen können, ohne dass sich der städtebauliche Charakter verändert.

Im nördlichen Bereich der Teilflächen SO1 und SO2 wurde die Baugrenze in einem Abstand von 6,4m zum nördlich angrenzenden Flurstück festgesetzt.

An der westlichen Seite der Brauerstraße haben die Gebäude einen größeren Abstand zum Straßenraum als an der östlichen Seite. Aufgrund dieser städtebaulichen Situation und der erforderlichen Stellplatzanlagen für PKWs wurde in der Teilfläche SO2 die Baugrenze zur östlichen Flurstücksgrenze mit 26m Abstand zur Straße festgesetzt.

Darüber hinaus orientiert sich die Baugrenze im Westen der Teilfläche SO1 im Wesentlichen an einem Abstand von 30m zum Wald. Dabei handelt es sich um einen gemäß § 24 Landeswaldgesetz gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstand. In einem kleinen Teilbereich wird dieser Waldabstand um ca. 2 bis 3 m unterschritten – siehe Kapitel 4.6 – Waldabstand und Brandschutz.

Des Weiteren wird an der südlichen Grenze der Teilfläche SO1, auf der Flurstücksgrenze, eine Baugrenze festgesetzt. Diese Baugrenze schließt an die

Baugrenze der bestehenden Seniorenresidenz im Sondergebiet SO an und bildet somit ein zusammenhängendes Baufenster.

4.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41 ist eine maximale Firsthöhe von 13,50m festgesetzt. Diese Höhe bezieht sich gemäß rechtskräftiger textlicher Festsetzung A 7 an der Geländeoberkante, gemessen über der jeweiligen Baugrenze.

Die Stadt Kellinghusen möchte in den Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 die Errichtung einer Seniorenpflegeanlage in einer zweigeschossigen Bauweise und einer dreigeschossigen Bauweise ermöglichen. Diese Festsetzung beinhaltet die Zulässigkeit von Staffelgeschossen soweit die maximal zulässige Firsthöhe eingehalten wird.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 erfolgt in den Teilflächen SO1 und SO2 eine Anpassung der Firsthöhen. Diese Anpassung ist erforderlich, um die geplante Seniorenpflegeanlage zu realisieren und sich in die umgebende Bebauung zu integrieren. Darüber hinaus kann eine bessere Ausnutzung und eine höhere Nachverdichtung erfolgen.

Die tatsächliche Gebäudehöhe beträgt im SO 1 (dreigeschossiges Gebäude) ca. 14,20 m, im SO 2 (zweigeschossiges Gebäude) ca. 10,70 m. Aus Hochwasserschutzgründen muss die Endhöhe des Erdgeschossfußbodens einer Geländehöhe von 4,50 mNN entsprechen. Daraus ergibt sich für das Gebiet SO 1 eine Firsthöhe von 18,70 mNN, für das Gebiet SO 2 von 15,20 mNN. Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe ist ein Schachtdeckel in der Brauerstraße festgesetzt, mit einer Geländehöhe von 3,34 mNN. Festgesetzt wird die Differenz zwischen diesem Bezugspunkt und der maximal zulässigen Firsthöhe. Diese Rechnung ergibt für das Gebiet SO 1 eine maximal zulässige Firsthöhe von 15,36 m über dem Bezugspunkt, gerundet 15,50 m. Für das Gebiet SO 2 ergibt sich eine maximal zulässige Firsthöhe von 11,86 m über dem Bezugspunkt, gerundet 12 m.

Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch eine zwei-, teilweise auch dreigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von 8,50m bis zu 10,50m. Die städtebauliche Einfügung in die nähere Umgebung wird durch den größeren Abstand der baulichen Anlagen von der Brauerstraße gewährleistet.

Der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen in den sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 ist ein Schachtdeckel am östlichen Rand

des Plangeltungsbereiches (siehe Planteil A). Die Höhe des Bezugspunktes beträgt 3,34 mNN.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen.

4.2.5 Verzicht auf Traufhöhe

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41 ist eine maximale Traufhöhe von 9,00m bei dreigeschossiger Bauweise und eine maximale Traufhöhe von 12,00m bei 4 geschossiger Bauweise festgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 entfällt diese Festsetzung für den Bereich der sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2. Dadurch wird den Planbegünstigten eine flexiblere Gestaltung der Seniorenpflegeanlage ermöglicht.

4.2.6 Vollgeschosse

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 41 sah für den Bereich, der jetzt in zwei sonstige Sondergebiete geändert wird, eine maximal viergeschossige Bauweise vor. Die Zahl der Vollgeschosse wurde entsprechend der konkreten Planung der Seniorenresidenz festgesetzt. Dieser Bauabschnitt der Seniorenresidenz innerhalb des nördlichen Teils des Plangeltungsbereiches wurde jedoch nicht realisiert und soll zugunsten einer Seniorenpflegeanlage geändert werden.

Innerhalb der Teilfläche SO1 ist die Errichtung eines 3 geschossigen Gebäudeteils vorgesehen. Die maximal zulässigen Vollgeschosse werden daher auf 3 festgesetzt.

Innerhalb der Teilfläche SO2 ist die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudeteils vorgesehen. Die maximal zulässigen Vollgeschosse werden daher auf 2 festgesetzt.

Diese Festsetzung beinhaltet die Zulässigkeit von Staffelgeschossen soweit die maximal zulässige Firsthöhe eingehalten wird.

4.2.7 Bauweise

Der Gebietscharakter der umliegenden Bebauung ist überwiegend durch Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser aber auch durch den Gebäudekörper der bestehenden Seniorenresidenz geprägt.

Die Bauweise ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41 nicht festgesetzt.

Innerhalb der Teilflächen SO1 und SO2 ist die Errichtung einer Seniorenpflegeanlage geplant.

Um den Erfordernissen der geplanten und bestehenden Nutzung innerhalb der Teilflächen SO, SO1 und SO2 gerecht zu werden, wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei muss definiert werden, inwiefern die Bauweise abweicht. Die abweichende Bauweise entspricht im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der offenen Bauweise, mit dem Unterschied, dass Gebäudelängen über 50m zulässig sind. Zulässig sind daher Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge über 50m.

4.3 Bindungen für Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

An der westlichen Grenze des Plangeltungsbereiches wurden im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt im Rahmen der 1. Änderung weiterhin erhalten. Dabei handelt es sich um einen vorhandenen Pflanzstreifen mit einer Breite von etwa 6m. Der Pflanzstreifen grenzt das Plangebiet zu der nordwestlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche ab.

An der nördlichen Grenze der Teilfläche SO1 wurden im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Da dieser Bereich bereits mit Sträuchern bewachsen ist, wurde die Festsetzung für Bindungen für Anpflanzung in eine Festsetzung für Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern geändert. Dabei handelt es sich um einen Pflanzstreifen mit einer Breite von etwa 2m. Der Pflanzstreifen grenzt das Plangebiet zum nördlich angrenzenden Nachbargrundstück ab.

Darüber hinaus befindet sich innerhalb des nördlichen Teils des Plangeltungsbereiches ein geringfügiger Baumbestand. Dort, wo es angesichts der jeweiligen Baumart und des Zustandes der Bäume im Rahmen der Planung der Seniorenpflegeanlage sinnvoll erschien, wurden Bäume als zu erhalten festgesetzt.

4.4 Bindungen für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

An der nordöstlichen Grenze der Teilfläche SO2 wurden im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt im Rahmen der 1. Änderung weiterhin erhalten. Dabei handelt es sich um einen Pflanzstreifen mit einer

Breite von etwa 2m. Der Pflanzstreifen grenzt das Plangebiet zum nördlich angrenzenden Nachbargrundstück ab.

Die umliegenden Grundstücke an der westlichen Seite der Brauerstraße sind überwiegend mit einem Strauch- und Baumbestand von der Straße optisch abgeschirmt. Aufgrund dieser städtebaulichen Situation wird an der östlichen Grenze der Teilfläche SO2 eine Fläche mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der Abstand dieser Fläche zur Flurstücksgrenze beträgt ca. 1,5m. Die Breite des Pflanzstreifens beträgt ca. 3m.

4.5 Pflanzliste

Die Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bei Ausfall bzw. beim Anpflanzen von Gehölzen mit heimischen Arten laut nachfolgender Artenliste zu bepflanzen.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix spec.	Strauchweiden
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Baumpflanzungen

Im Bereich der Stellplatzanlagen ist die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Diese Bäume dienen sowohl der Gestaltung, als auch der Verschattung. Um eine zu starke Einengung der Fahrflächen zu verhindern, werden Sorten mit schmalen Wuchs vorgegeben. Die genaue Position der dargestellten Baumstandorte kann variieren und ist im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen. Dabei sind Verschiebungen der Baumstandorte von bis zu 3,00 m zulässig. Des Weiteren sind die Standorte der zu pflanzenden Bäume so festzulegen, dass unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden.

Die Bäume sind aus der nachfolgenden Liste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Acer campestre 'Huibers Elegant'	Feldahorn
Carpinus betulus festigiata	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Fraxinus omus 'Meesk' oder 'Rotterdam'	Blumenesche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

4.6 Waldabstand und Brandschutz

Der reguläre Waldabstand beträgt nach § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) 30 m. Als Waldgrenze wurde die östliche Seite des Wanderweges angenommen, der an der westlichen Plangebietsgrenze verläuft. Die reguläre Grenze der Waldabstandsfläche ist im Planteil A nachrichtlich dargestellt.

Das in Planung befindliche Pflegeheim ist so konzipiert, dass diese Grenze in geringem Maß überschritten wird. Auf einer Länge von ca. 30 m ergibt sich eine zwischen 1,50 und 8,00 m variierende Überschreitung.

Nach dem Änderungserlass zum Waldabstand des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 2.4.2019 ist für eine solche Unterschreitung des Waldabstandes das Einvernehmen der unteren Forstbehörde erforderlich. Dies kann aber erst eingeholt werden, wenn die konkrete Gebäudeplanung einschließlich der zu verwendenden Baumaterialien bekannt ist. In diesem Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass in dem Überschneidungsbereich von der Baugrenze und der Grenze der Waldabstandsfläche nur Gebäude zulässig sind, deren Errichtung die untere Forstbehörde voraussichtlich zustimmen kann.

Nach Tz. 4.1 des o.g. Erlasses berücksichtigt der Waldabstand die wechselseitige Brandgefahr von Gebäude und Wald und die mögliche Bildung von Feuerbrücken. Weiter wird ausgeführt: "Eine Unterschreitung des Waldabstandes kann in diesem Fall in Betracht kommen, wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen." Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Im Bebauungsplan werden zum Erreichen dieses Nachweises die zu verwendenden Baustoffe festgelegt und Feuerstätten für feste Brennstoffe ausgeschlossen.

5. Gestalterische Festsetzungen

5.1 Einleitung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41 wurden gestalterische Festsetzungen getroffen. Die weiterhin rechtskräftigen Festsetzungen werden, sofern sie nicht für das Verständnis der vorgenommenen Änderungen am bestehenden Bebauungsplan erforderlich sind, im Rahmen der 1. Änderung nicht noch einmal erläutert.

5.2 Fassadengestaltung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen getroffen (siehe textliche Festsetzung C 1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41).

Auszug aus den Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan:

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen – Außenwände sind in einheitlichem Material und aufeinander abgestimmten Farbtönen auszuführen. Das Gleiche gilt für Dacheindeckungen.

Fassaden sind vertikal zu gliedern. Für die Außenwände der Gebäude sind nur Ziegel, Beton, Holz, Naturstein, Kalk- und Zementputz zulässig.

Großflächige spiegelnde Außenoberflächen sind mit Ausnahme von Normalverglasungen unzulässig.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung könnten eine moderne und energie- bzw. ressourcensparende Bauweise für die geplante Seniorenpflegeanlage einschränken. Dies soll nicht erfolgen. Daher werden diese Festsetzungen innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 aufgehoben.

5.3 Gestaltung ebenerdiger PKW-Stellplätze

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41 wurden Festsetzungen zur Pflanzgestaltung ebenerdiger Pkw-Stellplätze getroffen. (siehe textliche Festsetzung C 4 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41).

Auszug aus den Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan:

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

Der Planbegünstigte sieht im Bereich der geplanten Stellplatzanlagen die Anpflanzung von Bäumen vor. Diese wurden zeichnerisch im Plan festgesetzt. Weitere pflanzgestalterische Maßnahmen zur Gestaltung ebenerdiger PKW-Stellplätze sind aus Sicht der Stadt Kellinghusen nicht erforderlich. Daher werden diese Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung innerhalb des Plangeltungsbereiches für die sonstigen Sondergebiete aufgehoben.

5.4 Fahrradstellflächen

Die Fahrradmobilität trägt einen sinnvollen Beitrag zu einem gesunden und saubereren Stadtklima bei und hilft motorisierten Verkehr zu vermeiden. Ziel der Stadt Kellinghusen ist daher die Förderung der Fahrradmobilität. Aus diesem Grund sind auf den Stellplatzanlagen innerhalb der Teilflächen SO1 und SO Fahrradstellflächen vorgesehen. Diese Fahrradstellflächen dienen sowohl den Bewohnern der Seniorenpflegeanlage als auch den Besuchern und Angestellten.

5.5 Sockelhöhen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 41 setzt fest, dass Sockelhöhen 0,45cm über Gehwegoberkante nicht überschreiten dürfen.

Seit einigen Jahren sind immer häufiger Wetterextreme zu beobachten. Dazu gehören Starkregenereignisse, bei denen die Wassermengen nicht schnell genug versickern oder von der Kanalisation aufgenommen werden. Darüber hinaus befindet sich der Plangeltungsbereich innerhalb eines Hochwasserrisikobereiches (Siehe Kapitel 11 - Hochwasserschutz).

Um die geplante Seniorenpflegeanlage vor dem Wassereintritt von außen zu schützen, muss die Endhöhe des der Erdgeschossfußbodens in den sonstigen Sondergebieten 1 und 2 auf einer Höhe von 4,50mNN liegen. Es ist dem Bauherrn freigestellt, ob er dies mit Hilfe einer entsprechenden Aufschüttung gewährleistet, mit einer entsprechenden Sockelhöhe, oder einer anderen, geeigneten Maßnahme.

Im Bodengutachten wird empfohlen, die Endhöhe der Erdgeschossfußböden mindestens 40 cm über der Geländeoberkante anzuordnen. Aufgrund der Darstellung in den Hochwassergefahrenkarten des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, die eine mögliche Überflutung bis 1,00 m darstellen, sowie der Darstellung als Hochwasserrisikobereich im Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen wird die Höhe des seltenen Hochwasserereignisses als Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss festgesetzt. Diese Höhe liegt bei 4,06 mNN. Die Differenz zu der festgesetzten Mindesthöhe von 4,50 mNN ist als Sicherheitszuschlag erforderlich.

6. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Die sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 werden von der Brauerstraße erschlossen. Es sind zwei Grundstückszufahrten vorgesehen. Die nördliche Zufahrt dient als Einfahrt für Angestellte, und im Notfall für Rettungsfahrzeuge. Die südliche Zufahrt dient hauptsächlich dem Besucherverkehr. Für alle Erschließungsanlagen auf dem Grundstück und die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche, sowie die Gestaltung der Außeranlagen, ist auf Barrierefreiheit zu achten.

Fußläufig wird die Seniorenpflegeanlage über Gehwege auf dem privaten Grundstück erschlossen.

7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

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 Brauerstraße. 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 18.05.1995, geändert am 15.06.2001, besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang für Trink- und Brauchwasser.

Die **Telekommunikationsversorgung** erfolgt ebenfalls durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationsleitungen innerhalb der Brauerstraße. Die Versorgung mit Breitbandinternet wird von der Stadt Kellinghusen begrüßt.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt entsprechend der Satzung des Kreises Steinburg über die Abfallbeseitigung. An der nördlichen Grenze der Teilfläche SO1 sind Aufstellplätze für die Mülltonnen vorgesehen. Aufgrund der Lage innerhalb eines Hochwasserrisikobereiches, sind weitere Aufstellflächen für Mülltonnen hochwassersicher auf dem Grundstück unterzubringen. Am Tag der Abholung sind die Mülltonnen an der Brauerstraße aufzustellen. Die Standorte an der Brauerstraße sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz des Klärwerkes Kellinghusen.

Die Entwässerung des anfallenden **Oberflächenwassers** der Dachflächen und versiegelten Grundstücksflächen erfolgt durch Versickerung auf den privaten Grundstücken. Dies entspricht auch den Vorschriften des § 5 Abs. 2 der Satzung über die Abwasserbeseitigung der Stadt Kellinghusen (Abwassersatzung) in der Fassung der 1. Nachtragssatzung vom 20.02.2001. Gemäß dieser Satzung ist eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in das Abwassernetz der Stadt Kellinghusen nur in begründeten Ausnahmefällen (z.B. schlechte Bodenverhältnisse, Bebauungsdichte) gestattet. Die Versickerung ist nach den festgestellten Bodenverhältnissen möglich, es liegt also kein solcher Ausnahmefall vor. Zum teilweisen Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers und als Beitrag zum Klimaschutz würde die Stadt Kellinghusen eine Begrünung der flach ausgeführten Dachteile begrüßen, soweit sie nicht für technische Aufbauten oder die Anlage von Dachterrassen benötigt werden. Sollte eine Einleitung in das öffentliche Regenwasser-Kanalnetz notwendig werden, ist vom Amt Kellinghusen unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen eine Einleitbegrenzung anzufordern und auf Basis dieser Begrenzung eine Rückhaltung herzustellen, damit das öffentliche Kanalnetz durch die Maßnahme nicht übermäßig belastet wird.

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt durch vorhandene Unterflur-Hydranten in der Brauerstraße. Der nächstgelegene Unterflurhydrant befindet sich im Zufahrtsbereich zur bestehenden Seniorenanlage. Die Nennweite der anliegenden Leitung beträgt DN100. Ein weiterer Unterflur-Hydrant befindet sich ca. 70 m nördlich des Plangeltungsbereiches. Die Nennweite der dort anliegenden Leitung beträgt DN150. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 wird für ein durch Wohnen geprägtes Gebiet mit 3-geschossiger Bebauung eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden benötigt. Nach den angegebenen Rohrquerschnitten kann die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden. Damit ist die Löschwasserversorgung im Plangeltungsbereich grundsätzlich sichergestellt.

8. Immissionsschutz - Lärmschutz

Der Plangeltungsbereich liegt an der Brauerstraße (L123). Im Rahmen der Bearbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 im Jahr 2017 wurde für den Bereich der allgemeinen Wohngebiete (damalige Planung) ein schalltechnisches Prognosegutachten zum Verkehrslärm durch das Büro BLB-Wolf aus Ahrensburg erarbeitet. Für das Sondergebiet hat sich an der baulichen Ausnutzung im Änderungsbereich nichts Wesentliches geändert. Das bestehende Seniorenheim ist eine Anlage für betreutes Wohnen. Der Anbau für den die 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt wird, soll der Einrichtung eines Pflegeheimes dienen. Pflegeheime genießen nach der TA-Lärm grundsätzlich einen höheren Schutzstatus als allgemeine Wohngebiete. In diesem Fall ist jedoch von der Gebietsprägung auszugehen. Dies ist das betreute Wohnen, das einen deutlich größeren Umfang einnimmt als für das Pflegeheim geplant ist. Aufgrund dieser Gebietsprägung ist insgesamt der Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebietes anzunehmen. Das Gutachten aus 2017 kann daher weiterhin der Planung zugrunde gelegt werden.

Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden hier zusammenfassend erläutert:

Ziel der Untersuchung zum Verkehrslärm war es, Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festzusetzen, also Bereiche, ab denen keine Lärmschutzmaßnahmen mehr erforderlich sind. Da aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder -wall) an der Brauerstraße nicht umsetzbar sind, wurde geprüft, welche passiven Schallschutzmaßnahmen an der geplanten Bebauung erforderlich sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des Schallschutzes herzustellen. Das Gutachten geht noch von einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h in der Brauerstraße aus. Zwischenzeitlich wurde diese höchstzulässige Geschwindigkeit auf 30 km/h reduziert. Das dies nicht zu erhöhen, sondern lediglich zu reduzierten

Anforderungen an den baulichen Schallschutz führen kann, wurde eine dahingehende Änderung des Gutachtens nicht für erforderlich gehalten.

Die Ermittlung und Beurteilung des Verkehrslärms wurde anhand der Verkehrsmenge und -Qualität, der Geschwindigkeit und der Straßenbeläge in der Brauerstraße (L123) berechnet. Die Daten zu den Verkehrsmengen wurden beim Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein eingeholt und anschließend ausgewertet. Zur Ermittlung eines 15-jährigen Prognosehorizontes wurde pauschal eine Steigerung des Verkehrsaufkommens von 0,5% pro Jahr angenommen. Für Berechnung der Schallemissionen wurden Linienschallquellen in 0,5 m Höhe über den beiden äußersten Fahrstreifen angenommen.

Im Ergebnis werden die Orientierungswerte von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete während der Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr) im Erdgeschoss im Abstand von <17m, im 1. Obergeschoss im Abstand <19m und im 2. Obergeschoss im Abstand von <18m überschritten.

Die Orientierungswerte von 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete während der Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) werden im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss sowie im 2. Obergeschoss im Abstand von <13m überschritten.

Zusammenfassend wurde durch den Lärmgutachter die Festsetzung sogenannter Lärmpegelbereiche (LPB) in den allgemeinen Wohngebieten (nunmehr sonstige Sondergebiete SO1 und SO2) vorgeschlagen. Dabei handelt es sich um Festsetzungen, die darstellen, welche schalltechnischen Anforderungen an die Fassaden von Gebäuden zu stellen sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

In der Planzeichnung wurden diese Lärmpegelbereiche I bis III festgesetzt. Diese Festsetzung gibt Hinweise darauf, welches Schalldämmmaß die der Straße zugewandte Fassade der Häuser einhalten muss. Das bezieht sich sowohl auf die Hauswände, als auch auf die Fenster. Das Schalldämmmaß, das in den Lärmpegelbereichen I, II und III zu erreichen ist, wird im Allgemeinen durch Einhaltung der Anforderungen der Energieeinsparverordnung erreicht. Für Schlafräume, die zur Straßenseite ausgerichtet sind, sollten dennoch schallgedämmte Zwangslüftungen eingebaut werden, da bei gekippten Fenstern keine ausreichende Ruhe gewährleistet ist. Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone und andere Freisitze) sind an der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen, oder durch einen Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand zu schützen.

Im Bereich betreutes Wohnen sind PKW-Parkplätze vorhanden (Stellplatzanlage A). Sie sollen erhalten bleiben und lediglich in ihrem optischen Erscheinungsbild der neuen Stellplatzanlage angepasst werden.

Da sich die Stellplätze in unmittelbarer Nähe eines Wohnhauses befinden, werden sie aus Lärmschutzgründen dem betreuten Wohnen zugeordnet. Im Pflegeheim wird es einen Nachtbetrieb geben. Der nächtliche Schichtwechsel mit An- und Abfahrten soll die südlich angrenzende Wohnnutzung nicht beeinträchtigen.

Das schalltechnische Prognosegutachten vom 30.08.2017 ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

9. Natur- und Artenschutz

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 erfolgt im beschleunigten Verfahren. Es wird daher kein Umweltbericht erstellt. Unabhängig davon sind die Belange des Natur- und Artenschutzes zu berücksichtigen. Eine Bestandserhebung und Bewertung erfolgte nur für den nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches – Festsetzung als sonstige Sondergebiete SO1 und SO2, da im Sondergebiet (ursprünglicher Bereich des Bebauungsplanes Nr. 41) keine Änderungen an der baulichen Struktur und Ausnutzung vorgesehen sind.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 ist als Garten genutzt worden. An Nebenanlagen sind die mit Gehwegplatten befestigte Grundstückszufahrt, mit Grand befestigte PKW-Stellplätze und mehrere mit Gehwegplatten befestigte Wege vorhanden. Die Freiflächen wurden als Gartenland genutzt.

Am 30.05.2017 erfolgten Geländebegehungen. Auf dem Grundstück befanden sich verschiedene Gehölze in Form von Hecken und Bäumen. Es handelt sich teilweise um heimische Gehölze wie Blutbuchen, Ahorn und Birken, teilweise um nichtheimische Gehölze wie den Urweltmammutbaum und Rhododendren. Außerdem standen Serbische Fichten und eine Weymouthskiefer auf dem Gelände. Bis auf die Blutbuchen sind diese Gehölze nicht mehr vorhanden. Im westlichen Teil der sonstigen Sondergebiete gibt es einen Gehölzstreifen, der von der gemeinen Brombeere und japanischem Knöterich dominiert wird. An der nördlichen Grenze stehen strauchartig gewachsene Gartengehölze, unter anderem Blutbuche und Ahorn.

Im Übrigen sind die nicht versiegelten Flächen mit Rasen bedeckt. Hinweise auf seltene oder geschützte Pflanzenarten ergaben sich nicht.

Der Bereich der sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 ist zu klein, um als Nahrungshabitat von Fledermäusen eine Rolle zu spielen. Er liegt auch nicht innerhalb einer durch Leitlinien markierten Flugstrecke von Fledermäusen.

Die Laubbäume, Nadel-, Gartenziergehölze und die Hecke werden Brutvögel beheimaten. Derartige Nistmöglichkeiten gibt es auch in der Umgebung des Plangeltungsbereiches. Sollten während der späteren Baumaßnahmen hier vorübergehend keine Vögel brüten können oder wollen, gibt es ausreichend Ausweichmöglichkeiten. Bodenbrüter sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangeltungsbereiches und der dadurch fehlenden Fluchtdistanz nicht zu erwarten.

Es gibt auch keine Hinweise auf das Vorkommen anderer streng geschützter Arten.

Da nach vorliegenden Erkenntnissen nicht von einer Störung oder Beeinträchtigung streng oder besonders geschützter Arten auszugehen ist, wurde auf einen gesondert erstellten artenschutzfachlichen Beitrag verzichtet.

10. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB u.a. den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern, insbesondere in der Stadtentwicklung. Die Erfordernisse des Klimaschutzes sollen durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, und durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, berücksichtigt werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Dem wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 im Bereich der sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 (im ursprünglichen Sondergebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 wird nichts verändert) in nachfolgend dargestellter Weise gerecht:

- Art und Maß der baulichen Nutzung sind der innerstädtischen Lage angepasst und lassen Raum für unbebaute Flächen, die gärtnerisch angelegt und genutzt werden können.
- Es gibt keine Gestaltungsvorgaben, die umweltfreundliche Bauweisen und innovative Techniken der Energiegewinnung und –nutzung einschränken könnten. Damit ist eine unter Umwelt- und Klimaschutzgesichtspunkten optimale Gestaltung der Gebäude möglich.

- Die Ausrichtung der Seniorenpflegeanlage ist in Richtung Süden bzw. Südwesten festgelegt und damit aus energetischer Sicht besonders vorteilhaft.
- Der Erdgeschoss-Fertig-Fußboden im SO 1 und im SO 2 muss eine Höhe von mindestens 4,50 mNN aufweisen, damit sie durch Starkregenereignisse sowie im Falle eines Hochwasserereignisses HQ 200 – 200jähriges Hochwasser) nicht geschädigt werden.

11. Hochwasserschutz

Mit Landesverordnung vom 15.02.1977 wurde ein Überschwemmungsgebiet an der Stör und Bramau festgesetzt. Dieses festgesetzte Überschwemmungsgebiet befindet sich gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landes Schleswig-Holstein (<http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>, letzter Zugriff 15.05.2019) östlich des Plangeltungsbereiches. Auswirkungen für den Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 ergeben sich aufgrund dieses festgesetzten Überschwemmungsgebietes nicht.

Darüber hinaus befindet sich gemäß Geoportal zu den Überflutungsszenarien der EG-Hochwassermanagementrichtlinie für das Land Deutschland der Plangeltungsbereich innerhalb eines Bereiches mit hoher Überflutungswahrscheinlichkeit (HQ10 bzw. HQ20). Hochwasserereignisse treten statistisch betrachtet alle 10 bzw. 20 Jahre auf.

Die Überschwemmungsgebiets-Verordnung wird derzeit überarbeitet. Übergangsweise ist die Hochwasserrisikokarte des 200-jährigen Hochwassers als Grenze möglicher Überschwemmungsbereich zugrunde zu legen. Es ist mit einer Überflutung bis zu einer Geländehöhe von 4,06 mNN zu rechnen.

Aus dem Grunde wird für die sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 festgesetzt, dass die Endhöhe des Erdgeschossfußbodens auf einer Höhe von 4,50 mNN liegen muss. Die Überschreitung des o.g. Wertes von 4,06 mNN dient als Sicherheitszuschlag.

Es wird außerdem auf das Wasserhaushaltsgesetz (Stand 31.07.2009, zuletzt geändert am 04.12.2018) hingewiesen. In Überschwemmungsgebieten sowie in weiteren Risikogebieten sind danach in Neubaugebieten Ölheizungen generell unzulässig.

Aufgrund der Lage in einem überflutungsgefährdeten Gebiet wird für die sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 festgesetzt, dass der Bau von Kellergeschossen unzulässig ist.

12. Kosten und Finanzierung

Die Planbegünstigte trägt die Kosten für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Kosten für die zusätzliche Erschließung.

13. Flächenbilanzierung

Flächennutzungen im Plangeltungsbereich	
Festsetzung	Fläche in m ²
Sondergebiet	12.869
Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches	12.869

14. Eigentumsverhältnisse

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Privateigentum.

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 06.12.2019 gebilligt.

Stadt Kellinghusen, den

Der Bürgermeister