

Satzung der Stadt Kellinghusen über den Bebauungsplan Nr. 42

Gewerbegebietserweiterung westlich und südlich des
Neuen Kamps - südlich der B 206

Begründung

Planverfasser

Klaus Kunert Architekt Stadtplaner
Wallstraße 29 25524 Itzehoe
T. 04821 / 3975 F. / 5498

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 42 für die Gewerbegebietserweiterung westlich und südlich des Neuen Kamps- südlich der B 206

Gliederung:

1. Rechtsgrundlagen
2. Erfordernis der Planaufstellung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in andere angrenzende Planungen
4. Lage des Plangebietes
5. Städtebauliche Maßnahmen
 - 5.1 Art der Nutzung
 - 5.2 Maß der Nutzung
 - 5.3 Baugestaltung
 - 5.4 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
6. Erschließung
7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
 - 7.1 Elektrische Energie
 - 7.2 Wasserversorgung
 - 7.3 Abwasserbeseitigung
 - 7.4 Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung
 - 7.5 Fernmeldeeinrichtungen
8. Maßnahmen der Landschaftspflege und Regelungen der Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum
 - 8.1 Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum
Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter:
 - 8.2 Boden
 - 8.3 Wasser
 - 8.4 Klima / Luft
 - 8.5 Arten und Lebensgemeinschaften
 - 8.6 Landschaftsbild
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
10. Flächenbilanz
11. Kosten der Erschließung

- Anlagen:**
1. Grünordnungsplan
 2. Gutachten zu den Geruchsimmissionen

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) und nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 321), in den derzeit geltenden Fassungen.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadtvertretung der Stadt Kellinghusen hat am 15.06.1993 für das Gebiet westlich und südlich des Neuen Kamps - südlich der B 206 die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 42** beschlossen.

In der Stadt Kellinghusen besteht die Notwendigkeit, den **Nachfragen** nach geeigneten Gewerbebauflächen kurzfristig nachzukommen.

Hierfür wurden verschiedene mögliche Standorte überprüft. Das oben genannte Gebiet eignet sich wegen der unmittelbaren Nachbarschaft und der räumlichen Fortsetzung zu dem bereits erschlossenen Gewerbegebiet des B-Planes Nr. 37 am stärksten.

Um die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die vorhandene städtebauliche Situation einzufügen und mit den bestehenden Nutzungen abzustimmen, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in andere angrenzende Planungen

Der Bebauungsplan Nr. 42 wird aus der **7. Änderung** der Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren entwickelt. In der F-Plan-Änderung ist die Plangebietsfläche als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind ausgewiesen:

- im Süden als landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Westen als Gewerbliche Baufläche
- im Osten als Gewerbliche Baufläche (B-Plan Nr. 37)
- im Norden als Erschließungsfläche für den übergeordneten Verkehr.

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil Kellinghusens am südlichen Rand der bebauten Ortslage. Nach **Osten** fügen sich die in wesentlichen Teilen bebauten Teile des B-Planes **Nr. 37** an. Im **Norden** führt in Ost-West-Richtung der Neue Kamp und parallel versetzt hierzu die Bundesstraße 206 am Plangebiet vorbei.

Im **Westen** und **Süden** grenzen die **landwirtschaftlichen Nutzflächen** der Störmarsch an das Plangebiet, die durch **Entwässerungsgräben** getrennt sind.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt **4,571 ha**.

Die Plangebietsfläche selbst besteht zur Zeit hauptsächlich aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Viehweiden. Eine **landschaftsplanerische Bewertung** erfolgte im Zusammenhang mit dem **Grünordnungsplan** der Landschaftsplaner Günther & Pollok aus Itzehoe, der als **Anlage 1** der Begründung beigelegt ist.

5. Städtebauliche Maßnahmen

5.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich in die verschiedenen Bereiche der **Baublöcke 1 bis 4**, die in gleicher Weise nach § 8 BauNVO als

"Gewerbegebiet" - GE

festgesetzt werden. Es sollen nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe verschiedener Branchen und alle anderen nach der Zweckbestimmung allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eingerichtet werden können, soweit diese nicht nachfolgend ausgeschlossen werden.

Die **allgemein zulässigen** Nutzungen von **Tankstellen** nach BauNVO § 8 Abs. 2, **Nr. 3** werden auf der Grundlage von BauNVO § 1 Abs. 5 eingeschränkt und **nicht zugelassen**.

Der Charakter des geplanten Baugebietes und dessen Umgebung (B-Plan Nr. 37) ist deutlich geprägt von gewerblicher Nutzung. Der Bedarf an **Tankstellen** werden in anderen Bereichen Kellinghusens vollständig abgedeckt. Das Zulassen dieser Nutzungsmöglichkeiten birgt die Gefahr einer Veränderung des Gebietscharakters in sich, die den städtebaulichen Zielen im Gebiet selbst und denen der gesamten Stadtentwicklung nicht entsprechen.

Der allgemein zulässige **"Einzelhandel"** nach BauNVO § 8 Abs. 2 wird auf der

- Grundlage von BauNVO § 1 Abs. 5 mit Abs. 9 BauNVO wie folgt **eingeschränkt**,
- a. **Allgemein** zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe, wenn sie **nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs** handeln, bis zu einer Größe von maximal 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions oder Handwerksbetrieb stehen.
 - b. Der Einzelhandel mit Baustoffen, Kraftfahrzeugen oder landwirtschaftlichen Maschinen kann **ausnahmsweise** zugelassen werden.

Die **allgemeine Zulässigkeit** von "Einzelhandelsbetrieben" soll durch die **Beschränkung** im Angebotsspektrum mit Waren des täglichen Bedarfs, in der Größe und in der Kombinationspflicht mit anderen allgemein zulässigen Funktionseinheiten eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches der **Innenstadt** als primären Standort insbesondere des Einzelhandels ausschliessen, den geplanten **Gebietscharakter** erhalten und nicht durch Betriebe des Einzelhandels dominieren lassen.

Darüber hinaus kann der Einzelhandel mit Baustoffen, KFZ oder landwirtschaftlichen Maschinen **ausnahmsweise** auch **zugelassen** werden, wenn die vorgenannten Beschränkungen hinsichtlich der Größe und Kombinationspflicht nicht eingehalten werden, da es sich hierbei um nicht innenstadtverträgliche Einzelhandelsnutzungen handelt.

Die **ausnahmsweise Zulässigkeit** des Handels mit diesen Sortimenten soll durch die Prüfung im Einzelfall eine Veränderung des geplanten Gewerbegebietscharakters nach den städtebaulichen Zielen der Stadt ausschliessen. Die Möglichkeit der Ausnahme ist in der Regel dann gegeben, wenn die zukünftige Nutzung den Charakter des Plangebietes durch die Nutzungsart und den Nutzungsumfang im Vergleich zu schon bestehenden Nutzungen im Plangebiet nicht wesentlich verändert.

Auf eine Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche wird verzichtet, da die Gebietsgröße, die Form der Erschliessung und die daraus sich entwickelnden Einzelgrundstücke keine Betriebe über 3.000 m² ermöglichen.

Die **ausnahmsweise zulässigen** Nutzungen von **Vergnügungsstätten** nach BauNVO § 8 Abs. 3, Nr. 3 werden auf der Grundlage von BauNVO § 1 Abs. 5 in Punkt 3 eingeschränkt und **nicht zugelassen**.

Der Charakter des geplanten Baugebietes und dessen Umgebung ist deutlich geprägt von gewerblicher Nutzung. Der Bedarf an **Vergnügungsstätten** wird in anderen Bereichen Kellinghusens abgedeckt. Das Zulassen dieser Nutzungsmöglichkeiten birgt die Gefahr einer Veränderung des Gebietscharakters in sich, die den städtebaulichen Zielen der gesamten Stadtentwicklung nicht entsprechen.

Die **ausnahmsweise zulässigen** Nutzungen von **Wohnungen** für Aufsichtspersonal und Betriebsinhaber, die dem Gewerbebereich zugeordnet sind und ihm gegen-

über in Grundfläche und Masse untergeordnet sind nach BauNVO § 8 Abs. 3, Nr. 2 werden auf der Grundlage von BauNVO § 1 Abs. 5 in Punkt 3 eingeschränkt und in den **Baublöcken 3-** dessen Westgrenze durch die Kordellinie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gebildet wird - **und 4 nicht zugelassen.**

Die vom Nutzungsbestand in Baublock 4 ausgehenden **Geruchsbelästigungen** durch Legehennenaufzucht und Bullenmast sind im Baublock 3 und 4 unzumutbar so häufig, daß diese mit gesunden Wohnverhältnissen nicht vereinbar sind. Das Fachgutachten zur Geruchsimmission von Prof. Dr. Jörg Oldenburg liegt der Begründung in *Anlage 2* bei.

Die **Baublöcke 1 bis 3** befinden sich im westlichen Bereich und sind derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der **Block 4** schließt sich hieran östlich an. Baublock 4 ist gekennzeichnet durch den Baubestand eines landwirtschaftlichen Betriebes, der jedoch nicht mehr eigenständig produziert sondern für Legehennenaufzucht und Bullenmast verpachtet ist.

5.2 Maß der Nutzung

Innerhalb der bebaubaren Flächen, die durch Baugrenzen umschrieben sind, sind Grundflächenzahlen **GRZ** auf maximal **0,80** festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden geregelt durch die Festsetzung

- der **Höhen der Oberkanten der fertigen Erdgeschoßfußböden** mit max. **0,50 m** über der mittleren Höhe des Grundstücks,
- der **Traufhöhe** von max. **8,00 m** und
- der **Firsthöhe** von max. **10,00 m** jeweils bezogen auf den Erdgeschoßfußboden .

Technische Einzelbauteile wie Siloanlagen, Schornsteine, Masten, Antennen und Abluftanlagen können die festgesetzten Traufhöhen um max. **7,00 m** überschreiten, da sie in Bezug zum Hautbaukörper untergeordnet sind und den Gesamteindruck nicht wesentlich negativ beeinflussen können.

5.3 Baugestaltung

Um eine deutliche Verbindung mit den **traditionellen Bauformen** im Stadtgebiet herzustellen wird zur **äußeren Gestaltung** der baulichen Anlagen festgesetzt, daß

- Gebäude, die länger als 20 m sind, müssen durch vertikale Fassadenbauteile wie Pfeilervorlagen, Gebäudevor- oder rücksprünge in einer Ansichtsbreite von mind. 35 cm und einer Versprungtiefe von mindestens 10 cm zur Fassadenebene gegliedert sein.
- Werbeanlagen sind nur zulässig, die in einem Bezug zu einem auf dem Grundstück vorhandenen Betrieb stehen.
- Werbeanlagen mit blinkendem, farbwechselndem oder bewegtem Licht sowie bewegte Werbeanlagen sind unzulässig.

-
- Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen. Signalfarben von Verkehrslichtzeichen sind unzulässig.

5.4 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

Im südwestlichen Teil des Plangebietes ist eine Fläche festgesetzt nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB für **Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**. Hier befindet sich ein **Regenwasserrückhaltebecken** für das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet und dem Plangebiet des B-Planes Nr. 37.

6. Erschließung

Das Plangebiet wird an das übergeordnete Verkehrsnetz der Stadt Kellinghusen angebunden über die Straße **Neuer Kamp** durch die **Planstraße "A"** im Norden.

1. **Planstraße "A"** führt in südlicher Richtung und teilt sich in 3 weitere Erschließungsstraßen:
2. **Planstraße "B"**, sie führt in westlicher Richtung weiter und endet an zentraler Stelle innerhalb des Plangebietes in einem Wendepunkt, führt weiter nach Westen mit der
3. **Planstraße "C"**, die in einem späteren Bauabschnitt eine Baugebietserweiterung nach Westen ermöglichen soll,
4. **Planstraße "D"**, sie führt vom südlichen Ende der Planstraße "A" mit einem Wendebereich nach Osten und stellt eine Anbindung zur südlichen Parallelstraße zum Neuen Kamp des B-Plan Nr. 37 her.
5. **Planstraße "E"**, sie führt vom südlichen Ende der Planstraße "A" mit einem Wendebereich nach Süden und stellt eine Anbindung zum vorhandenen landwirtschaftlichen Weg her.

Innerhalb des Plangebietes erschließen verschiedene Ausbaukategorien von öffentlichen Straßen die Baublöcke:

Haupterschließung Planstraßen "A"

Gesamtbreite des Verkehrsraumes 8,50 m, davon:

- 6,00 m Fahrbahn
- 1,50 m Fußweg auf der Westseite
- 1,50 m Grünstreifen auf der Ostseite

Haupterschließung Planstraßen "B"

Gesamtbreite des Verkehrsraumes 11,50 m, davon:

- 6,00 m Fahrbahn
- 1,50 m Fußweg im Süden der Fahrbahn
- 2,50 m öffentlicher Parkplatzstreifen im Norden der Fahrbahn
- 1,00 m Seitenstreifen im Süden der Fahrbahn
- 1,50 m Fußweg im Norden der Fahrbahn

Haupterschließung Planstraßen "C"

als mittelfristige Verlängerung des Plangebietes nach Westen

Gesamtbreite des Verkehrsraumes 9,00 m, davon:

- 6,00 m Fahrbahn
- 1,50 m Seitenstreifen auf der Südseite
- 1,50 m Seitenstreifen auf der Nordseite

Bereicherschließung Planstraße "D ":

Gesamtbreite des Verkehrsraumes 5,50 m, davon:

- 4,50 m Fahrbahn
- 0,50 m Seitenstreifen auf der Südseite
- 0,50 m Seitenstreifen auf der Nordseite

Bereicherschließung Planstraße "E ":

Gesamtbreite des Verkehrsraumes 5,50 m, davon:

- 3,00 m Fahrbahn = landwirtschaftlicher Weg
- 0,50 - 2,00 m Seitenstreifen auf der Westseite
- 0,50 m Seitenstreifen auf der Ostseite.

Der Vorfluter des Deich- und Sielverbandes Feldhusen erhält in ganzer Länge des Baublockes 4 auf der nordwestlichen Seite der Wettern ein eingetragenes **Geh- und Fahrrecht zur Unterhaltung** der Verbandsvorfluter in einer Breite von 5,00 m.

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens wird dem Unterhaltungsverband die Möglichkeit der Nutzung der öffentlichen Flächen südlich des Regenrückhaltebeckens eingeräumt, um die Wettern zu unterhalten.

Für die Leitungsführung des Oberflächenwassers zum Regenrückhaltebecken wird ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zugunsten der Stadt Kellinghusen festgesetzt in einer Breite von 5,00 m. Diese Trasse trennt die Baublöcke 2 und 3 und ist von jeglicher Überbauung freizuhalten.

Die **Stellplätze** sind grundsätzlich auf den Grundstücken an geeigneter Stelle selbst unterzubringen. Auf eine Spezifizierung der Standorte wird verzichtet.

Die Anzahl richtet sich nach dem **Stellplatzerlaß - StErl** vom 16. 08. 95 nach der Art der Betriebe, der Grundfläche bzw. der Anzahl der Beschäftigten.

Nach dem Stellplatzerlaß - StErl werden für die Ermittlung von **öffentlichen Parkplätzen** für Handwerks- und Industriebetriebe **10 bis 30 %** der Stellplätze

gefordert. Alle anderen Nutzungsarten wie Lagerstätten ziehen keinen Parkplatzbedarf nach sich.

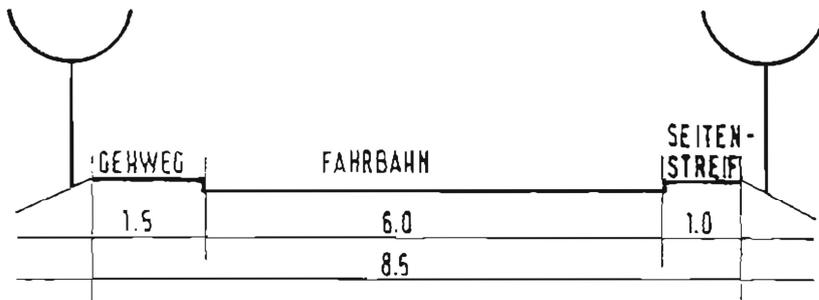
Der Parkplatzbedarf für das Gewerbegebiet ermittelt sich demnach aus der zu erwartenden Grundflächen aller Betriebe. Bei einer Bruttonutzfläche von ca. 22.500 m² ergibt sich eine Nettonutzfläche zwischen 12.000 und 18.000 m². Daraus ergäbe sich ein Stellplatzbedarf von 170 und 260 St, der entsprechende Parkplatzanteil läge zwischen 17 und 26 (10%) bzw. 50 und 78 P (30%).

Wenn sich bei der Ermittlung wie hier ein offensichtliches Mißverhältnis zum tatsächlichen Bedarf ergibt, so ist nach dem Stellplatzerlaß die Zahl der erwarteten Beschäftigten zugrunde zulegen.

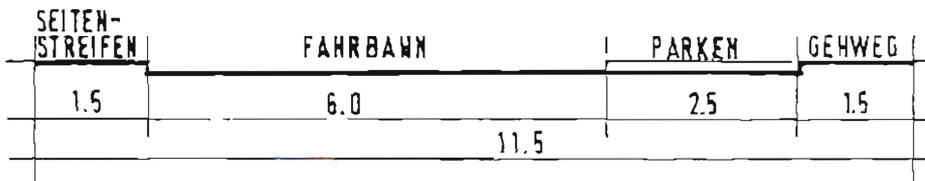
Es wird nunmehr davon ausgegangen, daß ca 6 Betriebe errichtet werden. Bei einer durchschnittlichen Mitarbeiterzahl von 5 - 8 Personen ergibt sich ein voraussichtlicher Bestand zwischen 30 und 50 Mitarbeiter. Daraus ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 10 bis 17 St und ein Parkplatzbedarf von ca. **1 bis 3 P**.

Im Bereich der Planstraße B werden 3 Parkplätze als Längsparkplätze auf der Nordseite der Straße angeordnet. Für den Ausbau aller Planstraßen erfolgt eine Detailplanung, die gemäß Anordnung nach § 45 StVO und Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Steinburg erstellt wird.

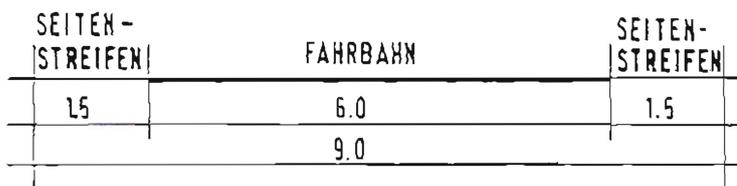
Planzeichnung der Straßenprofile
Maßstab 1 : 100



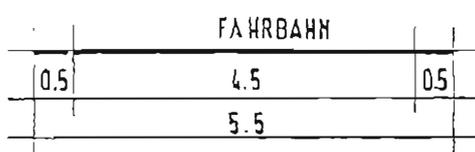
PLANSTRASSE A



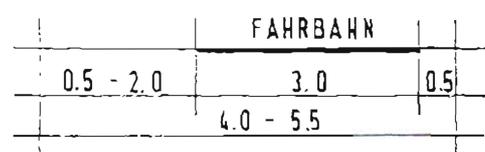
PLANSTRASSE B



PLANSTRASSE C



PLANSTRASSE D



LANDWIRTSCHAFTL. WEG E

7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

7.1 Elektrische Energie

Das Plangebiet wird durch die Schlesweg mit elektrischem Strom versorgt. Bei Bedarf wird an geeigneter Stelle im Plangebiet in Abstimmung mit der Schlesweg eine Umspannstation festgesetzt.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserbeschaffung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Kellinghusen.

In diesem Zusammenhang wird die **Löschwasserversorgung** durch Unterflurhydanten sichergestellt.

7.3 Abwasserbeseitigung

- a. Das **Schmutzwasser** wird der zentralen Kläranlage zur Entsorgung zugeführt.
- b. Das **Oberflächenwasser** wird gesammelt, in das Regenrückhaltebecken eingeleitet und hier entsprechend gereinigt. Danach wird es in den Vorfluter geleitet. Im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren werden die entsprechenden Einleitungserlaubnisse beantragt. Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation gemäß Bekanntmachung des MNUL vom 25.11.1992 (Amtsblatt Schleswig-Holstein S. 829) werden berücksichtigt.

7.4 Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die zentrale Müllabfuhr. Die Müllbeseitigung ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Steinburg geregelt.

7.5 Fernmeldeeinrichtungen

Das Plangebiet soll durch Anschluß an das Netz der Deutschen Bundespost TELEKOM versorgt werden.

8. Maßnahmen der Landschaftspflege und Regelungen der Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum

8.1 Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum

Der dringende Gewerbeflächenbedarf in der Stadt Kellinghusen erfordert die kurzfristige Bereitstellung von geeigneten Flächen. Im Gemeindebereich sind nur wenige Flächen vorhanden, die mit vertretbaren Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum ein effizientes Angebot schaffen und somit sparsam mit den insgesamt verfügbaren Flächen umgehen.

Der überplante Bereich ist in diesem Sinne eine solche Fläche:

- Die Fläche ist in der **7. Änderung des Flächennutzungsplanes** bereits überplant und als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen worden. Sie befinden sich im Anschluß an den bereits erschlossenen bzw. in wesentlichen Teilen bebauten Flächen des B-Planes Nr. 37.
- Andere **gleichwertige** Flächen stehen zur Zeit im Gemeindegebiet **nicht** zur Verfügung oder würden einen deutlich stärkeren Eingriff in Natur und Landschaft darstellen.

Das Gebot der **Vermeidung** nach dem Landesnaturschutzgesetz kann in Abwägung mit diesen Belangen deshalb **nicht** eingehalten werden.

Die Stadt Kellinghusen stellt zur Zeit einen **Landschaftsplan** auf. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde parallel ein **Grünordnungsplan** erarbeitet, der zeitgleich ins Abstimmungsverfahren gegeben wird. Die **Ergebnisse** des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan eingeflossen und wurden nach - **Abwägung aller Belange** - als Festsetzungen in die Satzung übernommen.

Nach dem gemeinsamer Runderlaß des Innenministers und des Ministers für Natur und Umwelt - IV 810 - 510.335/XI 350 - 5120 - Stand 8.11.1994 sind bei den hier gegebenen Voraussetzungen die Eingriffe in die folgende Schutzgüter zu bewerten und bei Bedarf auszugleichen:

- **Boden**
- **Oberflächenwasser und Grundwasser**
- **Luft und Klima**
- **Arten und Lebensgemeinschaften**
- **Landschaftsbild**

Unvermeidliche Eingriffe werden durch entsprechende Festsetzungen minimiert und sind durch geeignete Maßnahmen **auszugleichen**.

8.2 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Landschaftsraum innerhalb des Planungsgebietes durch die geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen sind zu bewerten.

Durch die Bebauung und die Erschließung werden die Bodenflächen versiegelt. Der Umfang der Versiegelung nach der Nutzungsänderung und der notwendige Ausgleich ist in der *Anlage 1* innerhalb des Grünordnungsplanes als "**Nachweis des Ausgleiches für die Eingriffe nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz**" geführt worden.

Danach ergibt sich ein **quantitativer Eingriff** in das Schutzgut Boden aus Erschließungs- und Baumaßnahmen durch

- **Bauflächen** als GE-Gebietsausweisungen mit Nutzungsdichten - GRZ - bis 0.80 einschließlich der nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen,
- **Verkehrsflächen** mit unterschiedlichen Oberflächenbefestigungen von voll versiegelten Oberflächen (Haupterschließungsstraßen), über teilversiegelten Oberflächen (Pflasterungen) bis gering versiegelten Oberflächen (Fußwege mit Grandoberflächen, und Grünstreifen an Straßenrändern)

Nach dem Runderlaß handelt es sich bei dem Plangebiet aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers um Flächen von **besonderer Bedeutung** für den Naturschutz.

Die maximal versiegelbare Fläche durch Bau- und Erschließungsmaßnahmen von 18.862 m² (s. Grünordnungsplan S. 18) ist auszugleichen im Verhältnis 1 : 0,5. Daraus ergibt sich ein Flächenbedarf von **9.431 m²**, die nicht innerhalb des Plangebietes ausgewiesen werden können. Auch eine Plangebietserweiterung ist aufgrund der Besitzverhältnisse nicht möglich.

Eingriffe in das **Schutzgut Boden** sollten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises außerhalb des Plangebietes durch Sammelausweisung im Bereich des "**Osterwaldes**" durch Herausnahme von **16.000 m²** aus der forstwirtschaftlichen und landwirtschaftlichen Nutzung als freiwillige Maßnahme der Stadt kompensiert werden. Die Stellungnahmen des **Ministers für Umwelt, Natur und Forsten** vom 3.12.1996 und des **Forstamtes Rantzau** vom 18.12.1996 schließen jedoch eine Aufgabe der forstwirtschaftlichen Nutzung aus und stellen keine Genehmigung der Umnutzung in Aussicht.

Der zur Zeit in Aufstellung befindliche Landschaftsplan für die Stadt Kellinghusen weist an anderen Stellen im Stadtgebiet geeignete Ausgleichsflächen nach, die kurzfristig aber **nicht** zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund können **keine** geeigneten **Ausgleichsmaßnahmen** innerhalb oder als freiwillige Maßnahmen außerhalb des Plangebiets durchgeführt werden. Der Bedarf an Gewerbegebietsflä-

chen ist jedoch gesamtstädtisch so bedeutsam, daß ein Verzicht oder eine Einschränkung aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes nicht vertretbar ist.

8.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser

Normal- und stark verschmutztes Niederschlagswasser wird nicht in den Boden eindringen und das **Grundwasser** gefährden. Bei gefährdenden Nutzungen, bei denen solche Abwässer bzw. Beimengungen ins Oberflächenwasser gelangen kann, werden im Zuge der Bau- und Betriebserlaubnisse durch entsprechende Auflage und technische Vorkehrungen die Gefährdungspotentiale ausgeschlossen. Eine Ausgleichsregelung ist deshalb nicht erforderlich.

Das **Oberflächenwasser** innerhalb des Plangebietes, daß durch versiegelte Flächen nicht mehr direkt versickern kann, wird in dichten Leitungen gesammelt und dem Regenrückhaltesystem zugeführt. Das Regenwasserrückhaltebecken ist mit zwei Tauchwänden zur Abscheidung von Leichtflüssigkeiten ausgestattet, bevor das Wasser der Vorflut zugeführt wird.

Für die Abführung von Oberflächenabwässer sind ausdrücklich die Regelungen der "Abwassertechnischen Vereinigung" (ATV) Blatt A 138 verbindlich. Ansonsten wird auf die Ausführungen unter **Punkt 7.3 Abwasserbeseitigung** verwiesen.

Eine Ausgleichsregelung ist deshalb nicht erforderlich.

8.4 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Klima / Luft

Für das Schutzgut Klima und Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Gefährdungen zu erwarten.

Bei gefährdenden Nutzungen, werden im Zuge der Bau- und Betriebserlaubnisse durch entsprechende Auflage und technische Vorkehrungen die Gefährdungspotentiale ausgeschlossen.

Eine Ausgleichsregelung ist deshalb nicht erforderlich.

8.5 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Nach dem o.g. Erlaß beeinträchtigt die Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bau-, Verkehrs- und Gartenflächen dieses Schutzgut nicht, wenn es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt. Das vorhandene Grünland kann nach den Feststellungen des Grünordnungsplanes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als solches bewertet

werden und bedarf keines Ausgleiches, (vgl. Nr. 2.1.4 und 5.1.4 des Erläuterungsberichtes zum GOP).

Die im Plangebiet vorhandenen Knicks sind höherwertig. Bis auf ein 45 m langes Teilstück bleiben alle erhalten. Der Verlust wird durch Anpflanzungen in den unter Punkt 8.5 als "Maßnahmenflächen a bis d" kompensiert.

8.6 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Das Landschaftsbild war bisher durch die typischen Eigenheiten der angrenzenden Flußmarsch mit den Grünlandflächen, dem System der Entwässerungsgräben und den weg- und flußbegleitenden Vegetationen geprägt.

Durch die Eingriffe in der unmittelbaren Nachbarschaft wie

- das vorhandene Gewerbegebiet im Osten (B-Plan Nr. 37) und
- die Erschließungsstraße "Neuer Kamp", die nördlich des Plangebietes durch einen Damm mit einem Brückenbauwerk die B 206 überquert,

ist der Landschaftsraum aus südlicher Richtung schon stark verändert worden.

Durch die geplante Gebietserweiterung werden grundsätzlich keine neuen Störungen hinzugefügt, lediglich der Grad der Eingriffe ist verändert und entsprechend auszugleichen.

Als **qualitativer Ausgleichsansatz** für die Eingriffe in das Schutzgut "Landschaftsbild" wird festgesetzt, daß das **Baugebiet ökologisch aufzuwerten** ist durch dauerhaft unterhaltene Anpflanzungen aus der:

Artenliste Stäucher:

Eingriffiger Weißdorn	(Crataegus monogyna),
Salweide	(Salix carea)
Grauweide	(Salix cinerea),
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra),
Hasel	(Corylus avellana)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus),
Esche	(Fraxinus excelsior)
Feldahorn	(Acer campestre),
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa),

Artenliste Bäume: Pflanzgröße H, 3 x v, 14 - 16 cm,

Traubeneiche	(Querus petrea)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Stieleiche	(Quercus robur),
Esche	(Fraxinus excelsior),
Hainbuche	(Carpinus betulus),

Feldahorn	(Acer campestre),
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus),
Spitzahorn	(Acer platanoides),

in folgenden Bereichen:

- innerhalb der **öffentlichen Verkehrsfläche** der Planstraße **A, D** und **E Bäume**, Stammumfang in 1 m Höhe 16 - 18 cm, unbefestigte Baumscheibe mindestens 8 m², deren Standorte im Plan bezeichnet sind,
- innerhalb der **öffentlichen Verkehrsfläche** der Planstraße **B** und **C 16 Bäume**, Stammumfang in 1 m Höhe 16 - 18 cm, unbefestigte Baumscheibe mindestens 8 m², deren Standorte im Plan nicht bezeichnet sind und erst im Zusammenhang mit der Planung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen festgelegt werden,
- innerhalb der **öffentlichen Maßnahmenflächen**, die das Plangebiet eingrünen

Maßnahmenfläche a:

flächig 2 x verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm

Maßnahmenfläche b:

Strauchpflanzung wie a, zusätzlich
9 hochstämmige Laubbäume, 3 x verpflanzt,
Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 - 16 cm

Maßnahmenfläche c:

Strauchpflanzung wie a, zusätzlich
2 hochstämmige Laubbäume, 3 x verpflanzt,
Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 - 16 cm

Maßnahmenfläche d:

im nördlichen Teilbereich in einer Breite von 5 m Strauchpflanzung wie a, zusätzlich im südlichen Teilbereich des 5 m breiten Gewässerunterhaltungstreifens 2 x jährliche Maht nicht vor dem 15.6. der sich einstellenden natürlichen Vegetation.

- **Kfz-Stellplätze auf den privaten Grundstücken,**
1 Baum nach Pflanzliste je **4 Stellplätze** mit ausreichenden Pflanzbeeten, Stammumfang in 1 m Höhe 14 - 16 cm, unbefestigte Baumscheibe mindestens 4 m².
- Zwischen jeweils benachbarten privaten Baugrundstücken ist entlang der **Grenze** je Seite ein mindestens 2 m breiter **Gehölzstreifen** aus flächig 2 x verpflanzten Sträuchern, Höhe 60 - 100 cm, sowie alle 15 m ein Laubbaum, Stammumfang in 1 m Höhe 14 - 16 cm, der o.g. Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die

Anlage eines Knicks ist möglich.

Die Bilanz der aller **Ausgleichsmaßnahmen** im Verhältnis zu den unvermeidlichen Eingriffen wird nach den Feststellungen des Grünordnungsplanes unter Nr. 5.2 (Anlage 1 in dieser Begründung) für alle Schutzgüter mit Ausnahme des Bodens ausgeglichen.

Eine Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden erfolgt nach Abwägung aller Belange durch die Stadt **nicht** (vgl. Nr. 8.2 der Begründung und Nr. 5.1.1 des Grünordnungsplanes).

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die im Planungsbereich befindlichen Grundstücksflächen, die zukünftig als Gewerbegebiet genutzt werden und deren Erschließungsflächen befinden sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Stadt Kellinghusen.

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelungen nach § 80 BauGB sowie die Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke nach § 85 BauGB kommen deshalb nicht zur Anwendung.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen und Nutzungsanteile.

Bereich	Fläche m ²	Anteil %
a. Gewerbegebiet	22.630	49,50
b. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4.860	10,60
c. Verkehrsflächen	7.490	16,40
d. begrünte Böschungsflächen an den Verkehrsflächen	5.200	11,40
e. Flächen für die Abwasserbeseitigung	5.530	12,10
Gesamtflächen	45.710	100,00

11. Kosten der Erschließung

Die Gesamtkosten der Erschließung einschließlich der Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation betragen **2.190.000 DM**

Anteil der Schmutzwasserkanalisation **370.000 DM.**

Die Kosten für die Schmutzwasser und Regenwasserkanalisation sind gemäß Abwassergebührensatzung der Stadt Kellinghusen anzufordern.

Von den Gesamtkosten (ohne Schmutzwasser) von **1.820.000 DM** sind 90 % von den Anliegern anzufordern. Das entspricht einem Betrag von **1.638.000 DM.**

Für die Stadt Kellinghusen sind Kosten von **182.000 DM** aufzubringen, die nicht durch Beiträge gedeckt sind. Die Kosten werden entsprechend des geplanten Erschließungsablaufes im Haushalt der Stadt Kellinghusen eingeplant.

Kellinghusen, den

07. 8. 98


Siegfried Kans

- Der Bürgermeister -

