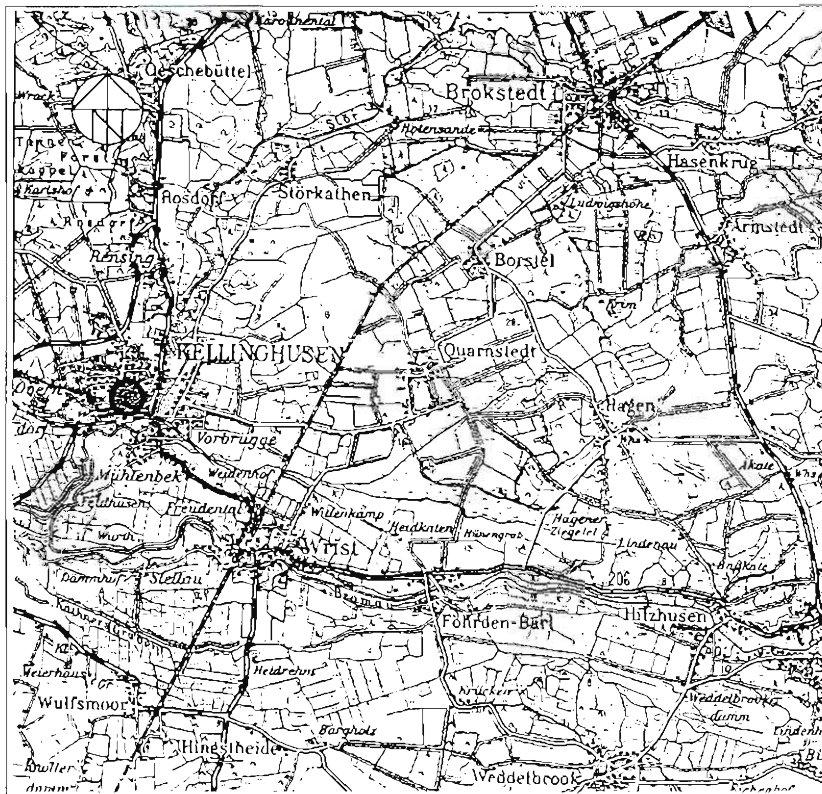


BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 für das Vorhaben „DRK – Betreutes Wohnen“ der Stadt Kellinghusen

für das Grundstück:
Lornsenstraße 4



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Grundlagen	
1.1. Rechtsgrundlagen	
1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	
1.3. Plangeltungsbereich	
2. Anlass und Ziele	
3. Das Vorhaben	
4. Übergeordnete Planungsgrundlagen	
4.1. Flächennutzungsplanung.....	
Bestand und Lage des Gebietes.....	
6. Planinhalt	
6.1. Art der baulichen Nutzung	
Maß der baulichen Nutzung	
6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	
6.4. Gestaltung.....	
7. Natur und Landschaft	
8. Verkehrserschließung	
8.1. Erschließung.....	
8.2. Ruhender Verkehr	
9. Emissionen und Immissionen	
10. Bodenordnung	
11. Ver- und Entsorgung	
12. Städtebauliche Daten	
13. Kosten und Finanzierung	

Anhang:

- Baubeschreibung zum Vorhaben, Dipl.Ing. Architekt E. Schneekloth, Lütjenburg
- Durchführungsvertrag

1. Allgemeine Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- Die Planzeichenverordnung `90 (PlanzV `90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Als Kartengrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Inselkarte im Maßstab 1 : 2.000 mit Stand vom 05.04.2001, gefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Vermessung.

Die Stadt Kellinghusen beabsichtigt durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB die Zulässigkeit des Vorhabens zu bestimmen. Als Vorhabenträger tritt der DRK-Kreisverband Steinburg e.V. auf. Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind der Durchführungsvertrag und der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Die Stadt wird nach § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag zum VEP abschließen, in dem die Festsetzungen des VEP vertraglich vereinbart werden.

Der VEP ist ein städtebaurechtliches Instrument, um die baurechtliche Zulässigkeit eines bestimmten baulichen Vorhabens durch einen Bebauungsplan zu ermöglichen, diesen mit einer Durchführungsverpflichtung zu verbinden und zugleich eine Regelung über die Kostenübernahme zu treffen.

Die Satzung ist auf einen alsbaldigen Vollzug angelegt ist. Sie hat ein konkretes Vorhaben zum Regelungsgegenstand und stellt keine Angebotsplanung dar, sondern verleiht Baurechte nur verbunden mit vertraglich vereinbarten Bau- und Finanzierungspflichten. Er hat die gleiche Wirkung wie ein qualifizierter Bebauungsplan, unterscheidet sich jedoch gegenüber einem Bebauungsplan herkömmlicher Prägung insbesondere im Hinblick auf Initiativrecht, Konkretheit, Kostentragung, Realisierung und Entschädigung.

1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Graumannsweg 69, 22087 Hamburg, beauftragt.

Bauantrag Dipl.-Ing. Architekt E. Schneekloth, Lütjenburg

1.3. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst insgesamt eine Fläche von 0,4 ha.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen (Stand: 1. Änderung) wird der nördliche Teil des Plangebiet als Wohnbaufläche, der südliche als Fläche für den Gemeinbedarf, gesundheitlichen zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

2. Anlass und Ziele

Das Grundstück des Geltungsbereiches ist im Eigentum der DRK. Zur Zeit unterhält das DRK hier eine Rettungswache. Demografische Entwicklungen haben auch in Kellinghusen zu einem verstärkten Bedarf an Altenwohnungen / „betreuten Wohnungen“ geführt. Deshalb hat das DRK auf ihrem Grundstück in stadtnaher, aber doch ruhiger Lage geplant, eine Altenwohnanlage mit insgesamt 30 Wohneinheiten zu errichten. Ein entsprechender Bauantrag für ein dreigeschossiges Gebäude liegt vor.

Grundsätzlich wäre das Grundstück im Innenbereich nach § 34 BauGB bebaubar. Allerdings fügt sich das geplante Bauvorhaben im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung als auch auf die geplanten überbauten Grundstücksflächen nicht in die nähere Umgebung ein. Aus diesem Zusammenhang wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach §12 BauGB erforderlich. Dieser schafft auch eine größere Rechtssicherheit für den Bauherrn.

3. Das Vorhaben

Das Vorhaben „DRK - Betreutes Wohnen“ sieht 26 Wohneinheiten für 1-Personen-Wohnungen (rd. 45qm) und 4 Wohneinheiten für 2-Personen-Wohnungen (rd. 60qm) mit einer Gemeinschaftseinrichtung vor. Die Lage des Grundstückes ist ruhig, aber stadtnah, andererseits aber auch in der Nähe einer Grünzone gelegen. Nachbarschaftlich ist ein Ärztehaus mit Apotheke angesiedelt, in unmittelbarer Nähe kleinere Geschäfte und ein Cafe. Im Geltungsbereich befindet sich auch eine Ein-Fahrzeug-Wache des DRK-Rettungsdienstes.

Es werden drei Gebäudeteile entstehen, die durch einen Laubengang erschlossen sind. Jede Wohnung besteht aus einem kleinen Flur, einem Bad, einer kleinen Küche, einem Wohnraum und einem separaten Schlafräum. Alle Wohnungen sind überwiegend nach Süden und Südwesten ausgerichtet. sie verfügen ebenfalls über ausreichende Abstellmöglichkeiten.

Um ein weit gehend selbstständiges Leben für die Bewohner zu ermöglichen, wird das Wohnumfeld barrierefrei gestaltet. Eine separate Aufzugsanlage (ca. 2m x 1m) bringt jeden Mieter/ Besucher auf die umlaufenden Laubengänge, von denen aus die einzelnen Wohnungen zu betreten sind. Handläufe, Haltegriffe in den Nasszellen, Waschmaschinenanschluss, sowie Rollstuhlstellräume mit Ladestation sind ebenfalls Standard. Ein Fahrradabstellraum, Waschküche, Trockenraum und Müllsammelplätze werden in der Planbearbeitung berücksichtigt.

Die DRK-Sozialstation befindet sich im Gebäudeteil, der für die Gemeinschaftsräume, wie auch für verbandeigene Nutzung durch den DRK-Ortsverein Kellinghusen e.V. vorgesehen ist. Hier werden sich auch die Räume für die Betreuungskraft, die mehrere Stunden täglich anwesend sein wird, sowie ein größerer Saal für gemeinsame Veranstaltungen, wie Gymnastik, Spielen, Vorlesen, gemeinsames Singen und sonstige kulturelle Angebote, befinden. Des weiteren besteht die Möglichkeit der gemeinsamen Mahlzeiteinnahme durch den vom DRK-Ortsverein Kellinghusen e.V. betriebenen „Essen-auf-Rädern-Service“.

4. Übergeordnete Planungsgrundlagen

4.1. Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen (Stand: 1. Änderung) wird der nördliche Teil des Plangebiet als Wohnbaufläche, der südliche als Fläche für den Gemeinbedarf, gesundheitlichen zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Die Nutzung im südlichen Teil des Grundstücks als Rettungswache entspricht dem Gemeinbedarfsgedanken und wird entsprechend festgesetzt.

Bei der Altenwohnanlage handelt es sich, im Sinne des Gemeinbedarfs nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB, nicht um ein Vorhaben, das der Allgemeinheit dient. Das BVerwG hat am 18.05.1994 entschieden, dass „eine Anlage der Allgemeinheit dient, wenn sie einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich ist“. Dies ist bei einer Wohnanlage nicht der Fall. Als Art der baulichen Nutzung wird deshalb „Altenwohnen“ bestimmt.

Dies entspricht der F-Plan-Darstellung „Wohnbaufläche“.

Der vorhabenbezogene B-Plan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung nordöstlich Ortszentrums von Kellinghusen an der Lornsenstraße. Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich die Rettungswache des DRK. Sie ist erst kürzlich erweitert worden. Im vorderen Bereich befindet sich ein Wohnhaus, das für den Bau der Altenwohnanlage abgerissen werden soll.

Die Flächen gegenüber und östlich entlang der Lornsenstraße sind von Wohnbebauung zum Teil in großzügigen Villen auf großen Grundstücken geprägt. Direkt südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Sportplatz der nahen Ulmenhofschule, östlich davon ein evangelisches Gemeindehaus und ein Kindergarten. Auf dem westlich angrenzenden Grundstück befindet sich ein großflächiges, eingeschossiges Gebäude mit Flachdach, das als Ärztehaus genutzt wird. Westlich mündet die Lornsenstraße in die Lindenstraße, die als Einkaufsstraße gemischt genutzt wird.

6. Planinhalt

Die Grundlage der Festsetzungen ist die vom Vorhabenträger eingereichte Baubeschreibung vom September 2001 (siehe Anlage). Sie wird gleichzeitig Bestandteil des abzuschließenden städtebaulichen Durchführungsvertrages.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Zukünftig wird es auf diesem Grundstück zwei sich unterscheidende Nutzungen geben.

- Der südliche Teil wird weiterhin als Rettungswache genutzt. Diese Nutzung entspricht den Anforderungen an Gemeinbedarf und wird als solche Fläche mit der Bestimmung für gesundheitliche Zwecke festgesetzt.
- Im nördlichen Teil wird „altengerechtes Wohnen“ bestimmt. (§12 (3) Satz 2 BauGB). Neben den altengerechten Wohnungen sind auch Verwaltungs-, Seminar- und Beratungsräume sowie Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume zulässig. Auch hier entsprechen die Bestimmungen den vorgesehenen Nutzungen im Einzelnen, die neben der Altenwohnanlage mit den dazugehörigen Beratungs- und Gemeinbedarfsangeboten auch Seminar- und Büroräume für den DRK-Ortsverband vorsehen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundfläche (GR) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Insgesamt liegt das Maß der baulichen Nutzung etwas über der Umgebung, insbesondere im Hinblick auf die östlich und nördlich anschließende Einfamilienhausbebauung. Aber die westliche Bebauung (überbaubare Fläche) und nördliche Ulmenhofschule entsprechen annähernd den baulichen Dimensionen des Neubauvorhabens. Für einen wirtschaftlichen Betrieb einer Altenwohnanlage ist jedoch die vorgesehene Anzahl der Wohnungen erforderlich. Das Maß der baulichen Nutzung muss entsprechend hoch sein. Hier wird die Lagegunst des Grundstücks für die sozial sinnvolle Einrichtung im Kernbereich der Stadt Kellinghusen höher bewertet, als die Einpassung in die Nachbarschaft. Für ältere Menschen ist die Zentrumsnähe von großer Wichtigkeit.

Die Grundfläche im Gebiet „Altengerechtes Wohnen“ wird mit 950qm festgesetzt. Sie ist damit geringfügig höher, als der Bauantrag im Detail berechnet. Hierdurch gewinnt man einen kleinen Spielraum für in der weiteren Bauplanung auftretende, zusätzliche Anforderungen. Der Spielraum ist jedoch so gering, dass das Vorhaben in Form und Ausmaß ausreichend genau definiert ist. Auf der Fläche für Gemeinbedarf wird mit der Grundfläche von 360qm der Bestand festgesetzt.

Innerhalb des Gebiets „Altengerechtes Wohnen“ werden drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Auf der Fläche für Gemeinbedarf entsprechend dem Bestand ein Vollgeschoss.

Zwecks Bestimmung des Vorhabens setzt der Bebauungsplan First- und Traufhöhen als Höchstmaß fest, die sich auf die Geländehöhe des Mittelpunktes (18,60 m über NN) zwischen den Ecken des zu bebauenden Grundstücks in Richtung Lormsenstraße

beziehen. Dadurch wird ein übermäßiges Heraustreten des Gebäudes aus dem Richtung Osten leicht ansteigenden Gelände vermieden.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Sie entspricht damit der Umgebung. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet durch Baugrenzen festgesetzt, die sich an dem Vorhaben orientieren.

6.4. Gestaltung

Der Hochbauentwurf sieht im vorderen Bereich Zeltdächer, im rückwärtigen und den seitlichen Gebäudeflügeln ein Walmdach/ Satteldach vor. Sie werden entsprechend festgesetzt.

Wie in § 9 (1) Landesbauordnung S.-H. gefordert, werden die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch angelegt, wenn sie nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden.

7. Natur und Landschaft

Gemäß § 8a (1) BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Diese Regelung gilt grundsätzlich auch für die Bauleitplanung im beplanten und unbeplanten Innenbereich.

Eine Bebauung des Grundstückes wäre grundsätzlich nach § 34 BauGB zulässig. Eine verbindliche Bauleitplanung wird auf Grund des vorgesehenen Maßes der baulichen Nutzung nötig. Deshalb ist gemäß Runderlass des Innenministerium und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 ein geringer Eingriff im Sinne des Erlasses auszugleichen.

Bestand: Auf dem zur Bebauung anstehenden Grundstück befindet es sich neben den erwähnten Bauungen und Nutzungen eine ungepflegte, ehemals als Garten genutzte Fläche **ohne besondere Arten und Lebensgemeinschaften**. Die Nutzung als Rettungswache sorgt in Teilbereichen für eine erhebliche Bodenversiegelung und -verdichtung.

Eingriffe bezüglich der Schutzgüter **Wasser** und **Klima/Luft** sind bei der Geringfügigkeit der Fläche und eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers auf dem Grundstück selbst, nicht zu erwarten.

Das Schutzgut **Landschaftsbild** spielt auf Grund der Lage innerhalb des Siedlungsgefüges eine nur untergeordnete Rolle. Die Festsetzung der folgenden zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume sorgt für eine Kompensation der geringen Eingriffe. Der bestehende und ortsbildprägende Großbaum im vorderen Grundstücksbereich wird als zu erhalten festgesetzt. Gleichzeitig werden im vorderen und seitlichen Bereich insgesamt 5 neue Bäume als zu pflanzen festgesetzt, die die Architektur des Eingangsbereichs betonen und die Stellplätze eingrünen. Es sind heimische standortgerechte Bäume zu verwenden. Insgesamt sorgen alle Bäume dafür, dass der Baukörper von der Straße her gut eingegrünt wird. Die Grundstücksgestaltung passt sich damit der Struktur der benachbarten Grundstücke an, auf denen eine Reihe von Großbäumen auf z.T. villenarti-

gen Grundstücken steht.

Durch die erhöhte Versiegelung wird ein Ausgleich bezüglich des Schutzgutes **Boden** erforderlich. Der Ausgleich ermittelt sich anhand des Bestandes an versiegelten und bebauten Flächen sowie aufgrund des Bauantrages zu dem geplanten Vorhaben wie folgt:

Bestand

versiegelte und bebaute Fläche (Vollversiegelung)	1.220 qm
---	----------

Neuplanung

Vollversiegelung	2.160 qm
wasserdurchlässige Oberflächen (Öko-Pflaster)	110 qm

Differenz

Vollversiegelung	940 qm
wasserdurchlässige Oberflächen (Öko-Pflaster)	110 qm

Ausgleichsbedarf

Vollversiegelung (Faktor 0,5)	470 qm
wasserdurchlässige Oberflächen (Faktor 0,3)	33 qm

rund 500 qm

Zur Kompensation des Eingriffs werden im Geltungsbereich insgesamt rund 610 qm als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen festgesetzt. Es sind heimische und standortgerechte Pflanzenarten auszuwählen. Richtung Osten dient der Pflanzstreifen gleichzeitig der Abschirmung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes und der Stellplätze zur Wohnbebauung östlich des Geltungsbereiches.

8. Verkehrserschließung

8.1. Erschließung

Das Baugrundstück ist voll über die bestehende Anliegerstraße Lornsenstraße erschlossen. Ein weiterer Ausbau ist für die Erschließung nicht notwendig. Die Fläche für Gemeinbedarf „Rettungswache“ ist ausreichend über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 5 Metern erschlossen. Zum Erhalt des Baumes wird es im vorderen Grundstücksbereich verschwenkt.

8.2. Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen und entsprechend festgesetzt. Gemäß Stellplatznachweis zum Bauantrag (vgl. Anlage) werden für das „Altengerechte Wohnen“ 11 Stellplätze erforderlich, 15 werden errichtet, davon 2 Behindertenstellplätze. Außerdem ist die Errichtung von 10 Fahrradstellplätzen vorgesehen.

9. Emissionen und Immissionen

In der Rettungswache steht ein DRK-Notarzt-Rettungswagen für Einsätze bereit. Bei einem Einsatz sind zeitlich begrenzte Lärmbeeinträchtigungen der Bewohner nicht auszuschließen. Diese werden jedoch nur über die Fahrgeräusche der Kfz erzeugt, die nur unwesentlich stärker als die Fahrgeräusche der Pkw von und zu den Stellplätzen

sind. Der Einsatz des Martinshorns wird erst auf den öffentlichen Straßen erforderlich. Da es sich jedoch um einen Träger (sowohl von Altenwohnanlage, als auch DRK-Rettungswache) handelt, wird hier davon ausgegangen, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme erfolgt. Es wird der Vorteil einer gemeinsamen Nutzung für den Träger DRK in den Vordergrund gerückt.

Eine Lärmbelästigung durch Kfz-Verkehr auf der Lornsenstraße als ruhige Wohnstraße ist nicht zu erwarten.

10. Bodenordnung

Da es sich bei dem Rettungsdienst und dem Altenwohnanlage um den selben Träger handelt, sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nötig.

11. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann durch Anschluss an die vorhandenen Netze und Einrichtungen entlang der Lornsenstraße sichergestellt werden.

Im nordöstlichen Bereich wird hinter dem zu erhaltenden Baum ein Standort für die Sammlung von Müll festgesetzt. Da das Müllfahrzeug zur Abholung nicht das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht befahren kann, sorgt der Träger der Wohnanlage dafür, dass die Müllcontainer zur Entleerung an der Lornsenstraße bereitgestellt werden.

12. Städtebauliche Daten

	Fläche in ha
„Altengerechtes Wohnen“	0,3
Flächen für Gemeinbedarf „Rettungswache“	0,1
Gesamtfläche	0,4

13. Kosten und Finanzierung

Die Realisierung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung für das im Geltungsbereich gelegene Grundstück wird im Durchführungsvertrag geregelt. Kosten entstehen für die Stadt Kellinghusen nicht.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Ratsversammlung der Stadt Kellinghusen am 13.06.2002 gebilligt.

Kellinghusen, den 17.12.2002



(Der Bürgermeister)