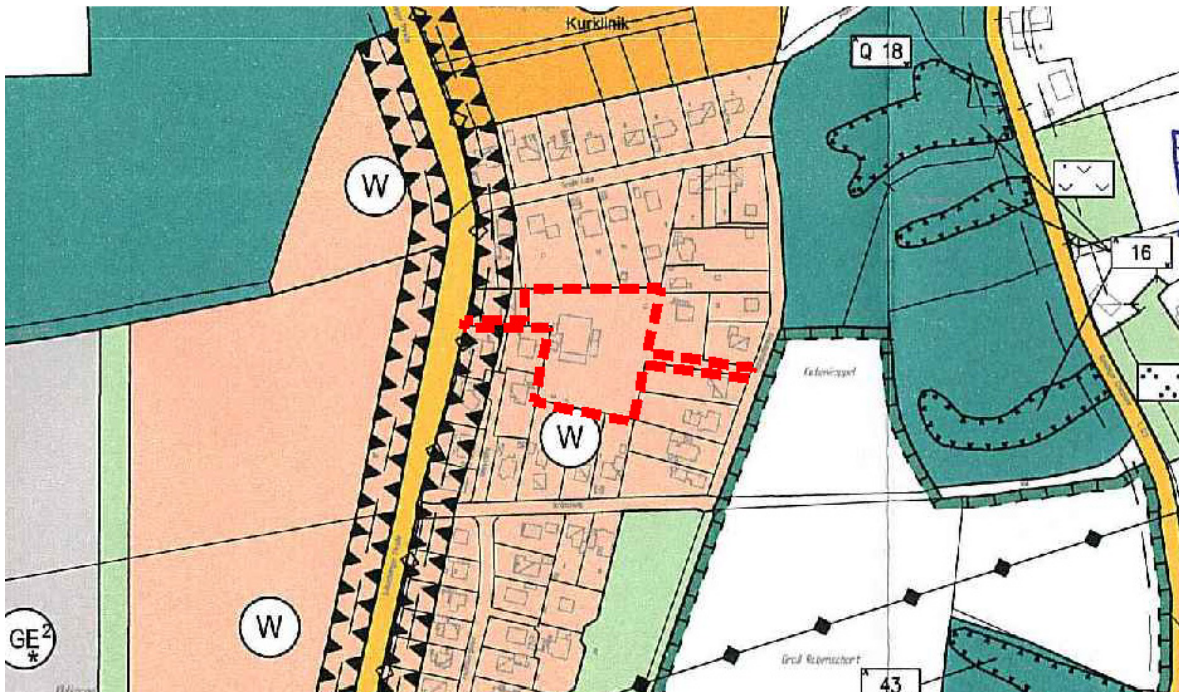


# STADT KELLINGHUSEN



## BEBAUUNGSPLAN NR. 58 – EHEM. GÄRTNEREI KOCK - BEGRÜNDUNG -

für das Gebiet: „nördlich der Bebauung Krützkamp und Geesthöhe, östlich der  
Luisenberger Straße, westlich der Bebauung Philosophenweg 5 bis 11 und  
südlich der Bebauung Große Lohe“



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](http://www.moeller-plan.de)

eMail [info@moeller-plan.de](mailto:info@moeller-plan.de)

### Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 58 der Stadt Kellinghusen übereinstimmt.

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

Bearbeitungsstand: 07. April 2020

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 .....	3
1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen .....	4
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen .....	9
3. Städtebauliche Maßnahmen .....	9
4. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	10
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
4.1.1 Allgemeines Wohngebiet .....	10
4.1.2 private Verkehrsflächen .....	10
4.1.3 Fläche für Abwasserbeseitigung - Versickerungsfläche .....	11
4.1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	12
4.2.1 Grundflächenzahl .....	12
4.2.2 Baugrenzen .....	12
4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen .....	13
4.2.4 Vollgeschosse .....	13
4.2.5 Bauweise .....	13
4.2.6 Grundstücksgrößen bei Doppelhäusern .....	13
4.2.7 Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude .....	14
4.3 Gehölzpflanzungen .....	14
5. Gestalterische Festsetzungen .....	15
5.1 Einleitung .....	15
5.2 Werbeanlagen .....	15
5.3 Fahrzeug-Stellplätze .....	15
5.4 Dachgestaltung .....	16
5.5 Außenwandmaterialien .....	16
5.6 Empfehlungen zur Höhe der Erdgeschossfertigfußböden .....	16

6. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr .....	17
7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen .....	17
8. Immissionsschutz - Lärmschutz .....	19
9. Natur- und Artenschutz.....	19
10. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	21
11. Altlasten.....	21
12. Kosten und Finanzierung.....	22
13. Flächenbilanzierung .....	23
14. Eigentumsverhältnisse .....	23

**Anlagen:**

- Schalltechnisches Prognosegutachten, BLB-Wolf, 27.06.2019
- Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit, Geologisches Büro Thomas Voß, 07.05.2019
- Orientierende Erkundung (Altlasten), Dipl.-Geologe Ingo Ratajczak, 15.01.2020

**BEBAUUNGSPLAN NR. 58 "EHEM. GÄRTNEREI KOCK" DER STADT  
KELLINGHUSEN**

**- BEGRÜNDUNG -**

**für das Gebiet: „nördlich der Bebauung Krützkamp und Geesthöhe, östlich der Luisenberger Straße, westlich der Bebauung Philosophenweg 5 bis 11 und südlich der Bebauung Große Lohe“**

**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**

Der Bebauungsplan Nr. 58 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 (GVObI. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Art. 18 LVO v. 16.01.2019, GVObI. S. 30, 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 1:500. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 umfasst das Flurstück 1/36 und teilweise das Flurstück 1/35 der Flur 4 der Gemarkung Rensing.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen ist der Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Damit entspricht die geplante Nutzung den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan Nr. 58 regelt die Nutzung von Grundstücken innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Kellinghusen. Er wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (s. Kap. 1.2). Von der

Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung werden gleichzeitig durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Ratsversammlung der Stadt Kellinghusen beschloss am 14.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 nach § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss).

### **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 einer ehemaligen Gärtnerei. Die Nutzung dieser Gärtnerei wurde aufgegeben. Die ehemals vorhandenen Gebäude der Gärtnerei werden zurückgebaut. Nördlich, östlich, südlich und westlich grenzen Wohngebäude in Form von Einfamilienhäusern an den Plangeltungsbereich an. Weiter westlich befindet sich die Luisenberger Straße, weiter östlich der Philosophenweg. Es handelt sich demnach um eine Umnutzung und Nachverdichtung des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 6.701 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan Nr. 58 fällt damit unter die Nummer 1 des § 13a Abs. 1 BauGB (zulässige Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>).

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 Wohnen und andere in § 4 BauNVO aufgeführte Nutzungen mit Ausnahme von der Versorgung dienenden Läden, Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke. Diese Nutzungen sind 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 greift 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 die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58. Dadurch sind Beeinträchtigungen der vorgenannten Art nicht zu erwarten. Dies wird unter anderen durch die zur Aufstellung des Bebauungsplanes ausgearbeiteten Gutachten belegt.

Das beschleunigte Verfahren ist damit für den Bebauungsplan Nr. 58 anwendbar.

### **1.3 Lage und Umfang des Plangebietes**

Der Plangeltungsbereich befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Kellinghusen. Nördlich, östlich, südlich und westlich grenzt Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern an den Plangeltungsbereich an.

Die nähere Umgebung ist überwiegend mit Einfamilienhäusern und teilweise mit Doppelhäusern bebaut. Damit entspricht die geplante Nutzung der vorhandenen städtebaulichen Situation.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 58 umfasst ca. 6.701 m<sup>2</sup>.



#### 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. Der Landesentwicklungsplan befindet sich derzeit in der Fortschreibung und liegt als Entwurf vor. Demnach bleibt für die Stadt Kellinghusen die Darstellung als Unterzentrum unverändert.

Als Zentraler Ort hat Kellinghusen eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und soll eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen. Damit entspricht die geplante Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 58 den Zielen des Landesentwicklungsplanes

Der Plangeltungsbereich befindet sich laut Landesentwicklungsplan innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung, der durch die innerörtliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Weitere Bindungen und Darstellungen bestehen für den Plangeltungsbereich nicht.



Abbildung 1 - Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein





Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum IV – Kreise Dithmarschen und Steinburg (2004) – Karte 1 sieht bis auf die Darstellung eines geplanten Wasserschutzgebietes keine weiteren Bindungen für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 vor. Das Wasserschutzgebiet wurde bisher nicht festgesetzt.

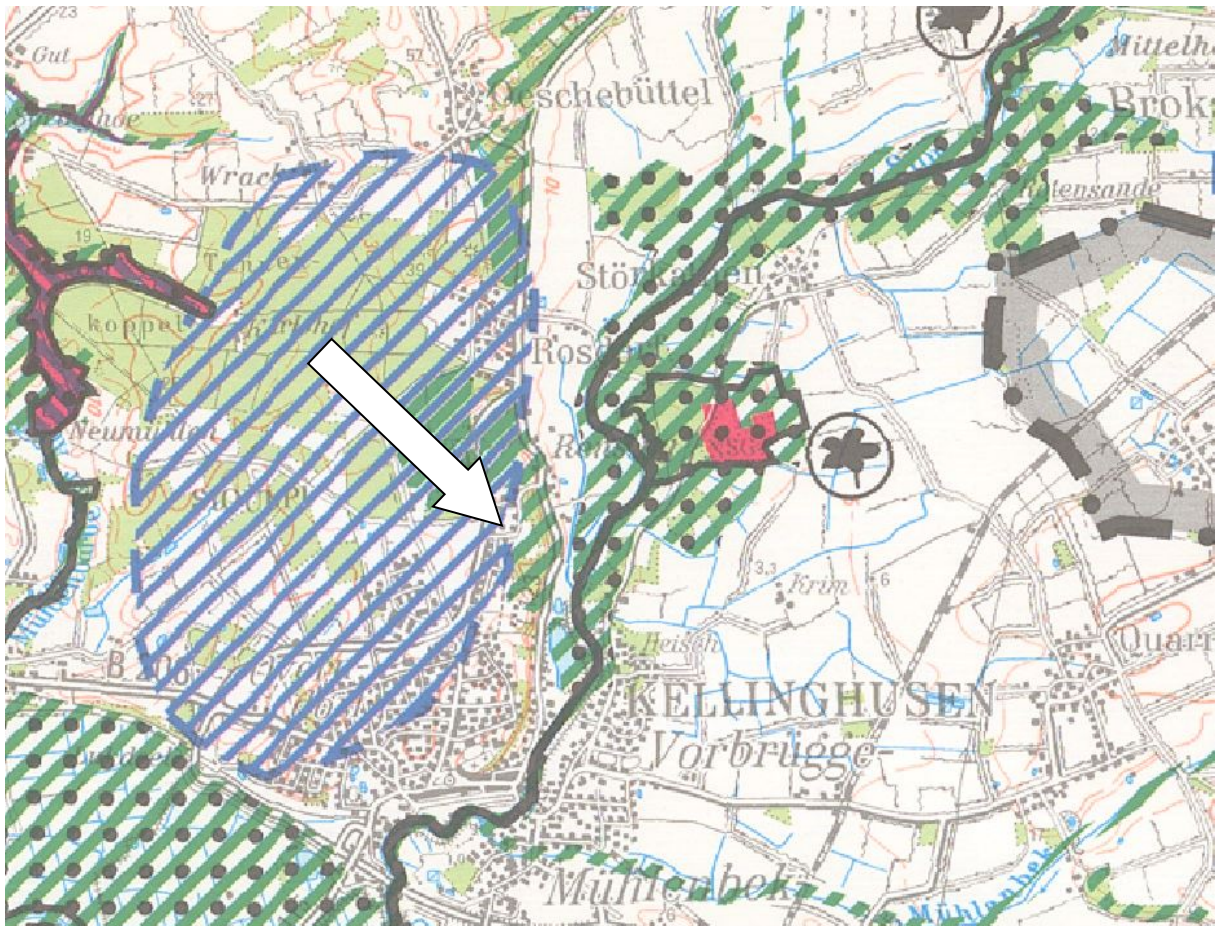


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum IV - Karte 1



Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum IV – Kreise Dithmarschen und Steinburg (2004) – Karte 2 sieht bis auf die Darstellung eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung sowie die nachrichtliche Darstellung eines Naturparkes keine Bindungen für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 vor. Dabei handelt es sich um den Naturpark Aukrug. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangeltungsbereiches ist eine Beeinträchtigung des Naturparkes und des Gebietes mit besonderer Erholungseignung nicht gegeben.

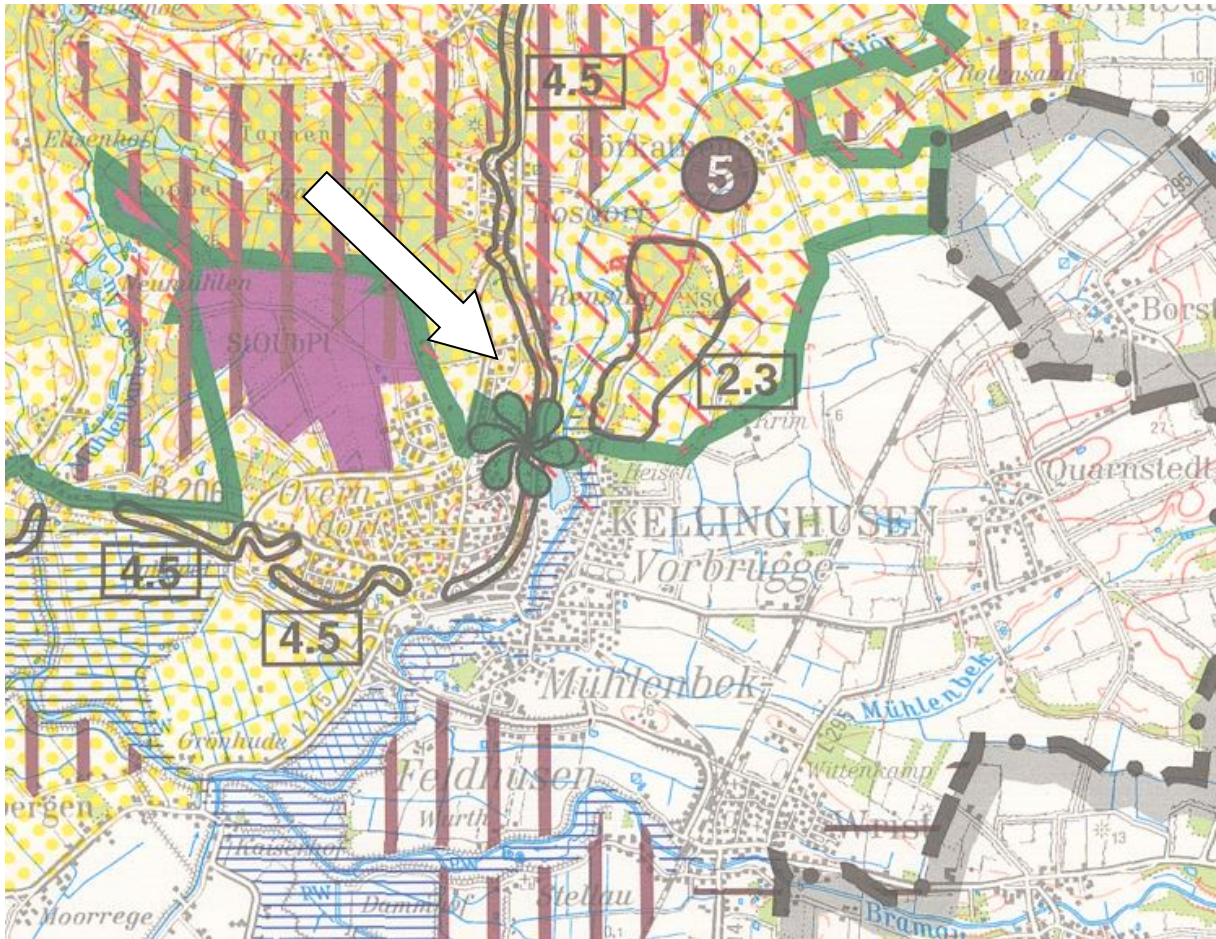


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum IV - Karte 2

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Kellinghusen stellt den Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Damit entspricht die geplante Nutzung den Zielen des Flächennutzungsplanes.

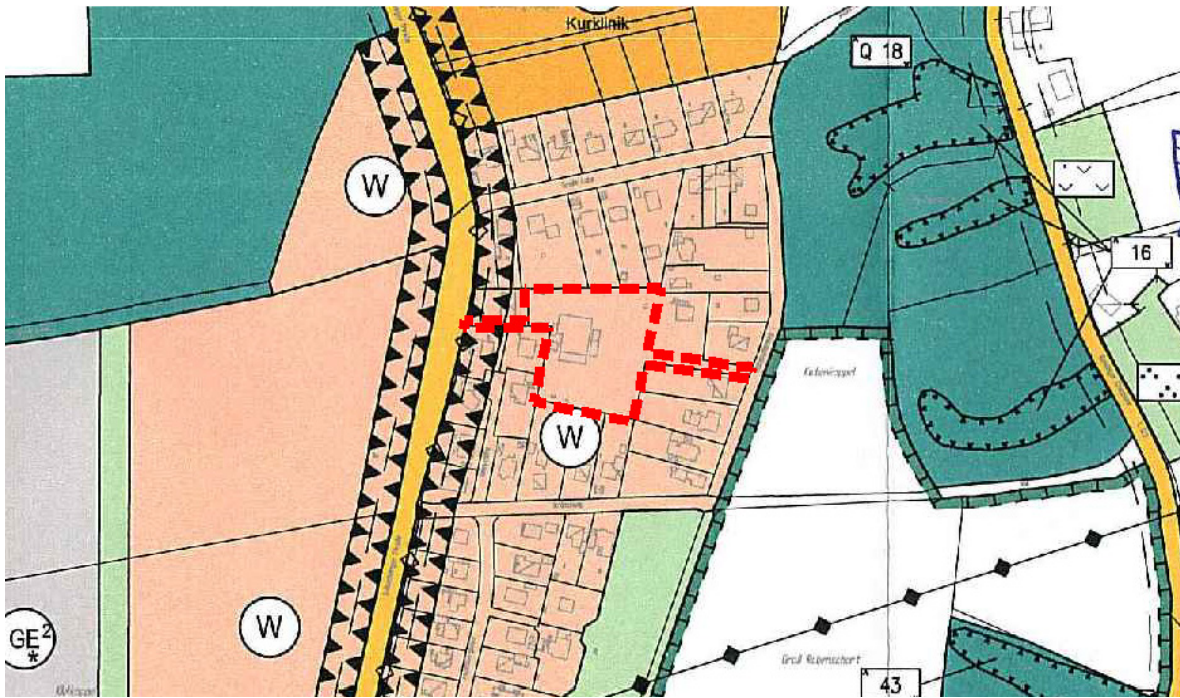


Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen

## **2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen**

Die Stadt Kellinghusen ist zentraler Ort und hat damit eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und soll eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen. Der Stadt Kellinghusen liegen Anfragen für Wohnbauland vor, denen sie nachkommen möchte.

Die Stadt Kellinghusen beabsichtigt, die Fläche einer ehemaligen Gärtnerei zwischen bestehender Wohnbebauung zu entwickeln.

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

Ziele der Planaufstellung sind:

- die Schaffung attraktiven, zusätzlichen Wohnraumes innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Kellinghusen,
- Umnutzung einer ehemaligen Gärtnerei,
- städtebauliche Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche.

Im Plangeltungsbereich befand sich eine Gärtnerei. Dieser Betrieb wurde aufgegeben und die noch bestehenden betrieblich genutzten Gebäude werden zurückgebaut. Die frei gewordene Fläche steht nunmehr einer städtebaulichen Entwicklung zur Verfügung. Die Grundstücke befinden sich im Privateigentum.

## **3. Städtebauliche Maßnahmen**

Es ist ein allgemeines Wohngebiet für den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Zufahrten zu den einzelnen Wohngrundstücken erfolgen von der privaten Erschließungsstraße aus, teilweise über die Luisenberger Straße bzw. den Philosophenweg. Parallel zur privaten Erschließungsstraße ist eine Versickerungsfläche zur Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen.

## **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 Allgemeines Wohngebiet**

Der größte Teil des Plangeltungsbereichs wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind darin Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

Von den nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen werden im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 58 nur die Anlagen für gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke als zulässig festgesetzt. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke sind aufgrund der Randlage innerhalb der Stadt Kellinghusen, der damit verbundenen Verkehrsanbindung sowie des zu erwartenden Verkehrsaufkommen solcher Anlagen nicht zulässig.

Darüber hinaus sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Tankstellen hier ebenfalls aufgrund der für derartige Betriebe unzureichenden verkehrlichen Anbindung sowie des zu erwartenden Verkehrsaufkommens unzulässig.

Diese Festsetzung entspricht der umliegenden und der geplanten Nutzung. Der Plangeltungsbereich ist umgeben von Einfamilien- und teilweise Doppelhäusern. Westlich befindet sich die Luisenberger Straße, östlich der Philosophenweg.

#### **4.1.2 private Verkehrsflächen**

Die Planstraßen werden als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Es ist ein verkehrsberuhigter Bereich geplant, mit kombiniertem Fahr- und Gehweg.

Die östlichen Grundstücke werden über die Anbindung an den Philosophenweg erschlossen. Die private Erschließungsstraße mündet in einem Wendehammer im zentralen Bereich. Für alle Grundstücke, die über die private Verkehrsfläche



erschlossen werden, ist im Zuge des Bauantragsverfahrens die Erschließung über eine Baulast zu sichern.

Für alle Grundstücke, die über die private Verkehrsfläche erschlossen werden, ist jeweils im Grundbuch des Straßengrundstückes ein Wegerecht zugunsten der einzelnen Grundeigentümer einzutragen.

Ein Grundstück im westlichen Bereich der Teilfläche WA1 wird durch Anbindung an die Luisenberger Straße erschlossen.

Zwischen den privaten Erschließungsflächen ist ein Gehweg vorgesehen. Er dient der Verbindung als Geh- und Radweg für die Anwohner und die Allgemeinheit zwischen der Luisenberger Straße und dem Philosophenweg. Die Breite beträgt ca. 2m. Zur Sicherung der fußläufigen Wegeverbindung für die Allgemeinheit wird entlang der privaten Verkehrsflächen ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dieses Gehrecht ist grundbuchlich zu sichern.

#### **4.1.3 Fläche für Abwasserbeseitigung - Versickerungsfläche**

Parallel zur privaten Erschließungsstraße mit Anbindung an den Philosophenweg ist eine ca. 1,5 m breite private Versickerungsfläche geplant. Diese Versickerungsfläche dient der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf der Planstraße.

Die genaue Position der Grundstückszufahrten ist variabel und im Rahmen der Erschließungsplanung der einzelnen Grundstücke festzulegen. Die Versickerungsfläche an der Planstraße darf für die einzelnen Grundstückszufahrten bis maximal 4m Breite unterbrochen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sie trotzdem ihre Funktion erfüllt. Diese Regelung ist erforderlich, da die genauen Grundstückszuschnitte und damit auch die Lage der Grundstückszufahrten zurzeit noch nicht bekannt sind.

#### **4.1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Planstraßen werden als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung der allgemeinen Wohngebiete wird entlang der privaten Verkehrsflächen ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist grundbuchlich zu sichern.



Darüber hinaus ist die Herstellung einer fußläufigen Wegeverbindung zwischen der Luisenberger Straße und dem Philosophenweg geplant. Diese fußläufige Wegeverbindung dient den Anwohnern sowie der Allgemeinheit. Zur Sicherung der fußläufigen Wegeverbindung für die Allgemeinheit wird entlang der privaten Verkehrsflächen ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dieses Gehrecht ist grundbuchlich zu sichern.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **4.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der Teilflächen WA1 und WA2 beträgt 0,3. Das entspricht der Ausnutzung der Grundstücke in der näheren Umgebung.

Die GRZ wird nach § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist innerhalb der Teilflächen WA1 und WA2 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.

Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) sind nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen.

### **4.2.2 Baugrenzen**

Die Baugrenzen orientieren sich überwiegend an einem Abstand von 3 m entlang der privaten Verkehrsflächen, der Versickerungsfläche sowie den Plangebietsgrenzen.

Entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze wurde der Abstand der Baugrenze mit 5 m festgesetzt. Dadurch wird ein größerer Abstand der baulichen Anlagen gegenüber den angrenzenden Grundstücken gewährleistet.

Zur städtebaulichen Einbindung in die nähere Umgebung und aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Garagen und Nebenanlagen auf den Wohngrundstücken außerhalb der Baugrenze unzulässig. Dadurch würde der Straßenraum optisch zu sehr eingengt werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Zuwegungen und nicht überdachte PKW-Stellplätze entlang der privaten Verkehrsflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

### **4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist im Planteil A festgesetzt.

Die Firsthöhe wird in den Teilflächen WA1 und WA2 auf 9,50 m beschränkt. In Anbindung an die vorhandene Bebauung an der Luisenberger Straße und dem Philosophenweg entspricht das den dort vorhandenen Gebäudehöhen. Durch die Festsetzung von maximal 9,50 m bleibt der städtebauliche Charakter erhalten. Gleichzeitig können die Grundstücke gut ausgenutzt und bebaut werden.

Als Bezugspunkte für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind die im Bebauungsplan dargestellten Bestandshöhen (Vermessung vom 22.05.2019 – Vermessungsbüro Bernd Martensen – Höhenbezugssystem DHHN 2016) festgesetzt.

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

### **4.2.4 Vollgeschosse**

Die Stadt Kellinghusen sieht aufgrund der umliegenden Bebauung eine eingeschossige Bebauung vor. Die Zahl der Vollgeschosse wird dementsprechend auf 1 Vollgeschoss festgesetzt. Der Ausbau von Dachgeschossen soll nicht verhindert werden.

### **4.2.5 Bauweise**

Die Bauweise wird entsprechend der umliegenden Bebauung innerhalb der Teilflächen WA1 und WA2 als offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. Die Definition des Doppelhauses wurde dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.02.2000 entnommen (vergl. auch Fickert / Fieseler, Kommentar zur BauNVO, 13. Auflage, Rdnr. 6.33 zu § 22).

### **4.2.6 Grundstücksgrößen bei Doppelhäusern**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhäuser 450 m<sup>2</sup> je Haushälfte.

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

#### **4.2.7 Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude**

Die Anzahl der Wohneinheiten wird innerhalb der Teilflächen WA1 und WA2 auf 2 pro Gebäude beschränkt. Dies ist dem Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung geschuldet, das nicht gravierend verändert werden soll.

Für Doppelhäuser wird die Zahl der Wohneinheiten auf eine pro Haushälfte beschränkt. Damit soll verhindert werden, dass in einem zusammenhängenden Haus mehr als 2 Wohneinheiten entstehen.

#### **4.3 Gehölzpflanzungen**

Die nähere Umgebung ist überwiegend geprägt von Einfamilienhäusern mit einem hohen Grünanteil und gärtnerisch gestalteten Freiflächen. Für die allgemeinen Wohngebiete wird daher festgesetzt, dass je Wohngrundstück mindestens 1 Baum mit einer Pflanzgröße von 16-18 cm Mindeststammumfang, gemessen in 1m Höhe, aus der folgenden Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist.

Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus spec	Holzapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Es wurde darauf verzichtet, allergieträchtige Arten, wie z.B. die Birke, in die Auswahlliste aufzunehmen.

Es wird empfohlen, nach dieser Artenliste Sorten mit schmalen Wuchs zu pflanzen, angepasst an die Grundstücksgröße. Zulässig sind zur Erfüllung der Pflanz- und Erhaltungsverpflichtung auch Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Zwetsche, Quitte usw. Wünschenswert wäre die Pflanzung alter Sorten, die in Obstbaumschulen erhältlich sind. Eine Arten- bzw. Sortenliste wird hier nicht vorgegeben, weil einige Arten bestimmte andere Arten für die Befruchtung

benötigen. Deshalb sollte hier die Auswahl frei sein. Da Obstgehölze in anderen Pflanzgrößen gehandelt werden als die vorstehenden aufgeführten Gehölze, wird hierfür die handelsübliche Pflanzgröße von 12 – 14 cm Mindeststammumfang, gemessen in 1 m Höhe, vorgegeben. Das entspricht bei einem Halbstamm einer Stammhöhe (bis zum Kronenansatz) von ca. 100 – 160 cm, bei einem Hochstamm über 180 cm.

Im Zusammenhang mit den Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Leitungstrassen nicht durch das Wurzelwerk beschädigt werden.

## **5. Gestalterische Festsetzungen**

### **5.1 Einleitung**

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

Vorgaben, die energieeffizientes Bauen behindern könnten, sollen nicht gemacht werden. Lediglich die Art und Form von Werbeanlagen, die zulässigen Dachformen, Einschränkungen bei Außenwandmaterialien und die Anzahl der PKW-Stellplätze je Wohneinheit sollen geregelt werden. Darüber hinaus werden Empfehlungen zur Höhe der Erdgeschossfußböden gegeben.

### **5.2 Werbeanlagen**

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

### **5.3 Fahrzeug-Stellplätze**

Die Planstraße ist als private und gemischte Verkehrsfläche konzipiert. Das Ortsbild soll nicht durch eine große Anzahl ungeordnet am Straßenrand parkender Fahrzeuge beeinträchtigt werden. Aus dem Grund wird festgesetzt, dass in den

Teilflächen WA1 und WA2 pro Wohneinheit mindestens 2 Fahrzeug-Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen und dauerhaft zu erhalten sind.

#### **5.4 Dachgestaltung**

Die Gestaltung der Gebäude soll sich an den baulichen Anlagen in der näheren Umgebung orientieren. Die nähere Umgebung ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern mit Satteldächern. Dächer der Hauptgebäude sind daher innerhalb der allgemeinen Wohngebiete nur als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Abwalmungen, für Gebäudeteile bis maximal 20% der Gebäudegrundfläche sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen.

#### **5.5 Außenwandmaterialien**

Zur städtebaulichen und gestalterischen Einbindung der Wohngebiete in die nähere Umgebung werden Vorgaben zur Verwendung von Außenwandmaterialien festgesetzt. Verblendmauerwerk oder Vormauerziegel sind als Außenwandmaterialien zulässig. Flächenanteile aus Holz oder Metall dürfen 50% der Gesamtfläche der Wände eines Gebäudes nicht überschreiten. Häuser aus geschichteten Rundhölzern mit einem Flächenanteil größer als 50 % der Gesamtfläche der Wände eines Gebäudes sind unzulässig.

#### **5.6 Empfehlungen zur Höhe der Erdgeschossfertigungsböden**

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.

Um die geplanten Wohnhäuser vor dem Wassereintritt von außen bei einem Starkregenereignis zu schützen, wird empfohlen, den Erdgeschossfußboden in den allgemeinen Wohngebieten 50cm über den im Bebauungsplan dargestellten Bestandshöhen zu errichten.

## 6. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 werden von der Luisenberger Straße bzw. dem Philosophenweg erschlossen.

Fußläufig werden die Wohnhäuser über die gemischte private Verkehrsfläche erschlossen. Für alle Grundstücke, die über die private Verkehrsfläche erschlossen werden, ist jeweils im Grundbuch des Straßengrundstückes ein Wegerecht zugunsten der einzelnen Grundeigentümer einzutragen. Darüber hinaus sind für alle Grundstücke, die über die private Verkehrsfläche erschlossen werden, im Zuge des Bauantragsverfahrens die Erschließung über eine Baulast zu sichern.

Darüber hinaus ist die Herstellung einer fußläufigen Wegeverbindung zwischen der Luisenberger Straße und dem Philosophenweg geplant. Diese fußläufige Wegeverbindung dient den Anwohnern sowie der Allgemeinheit. Zur Sicherung der fußläufigen Wegeverbindung für die Allgemeinheit wird entlang der privaten Verkehrsflächen ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dieses Gehrecht ist grundbuchlich zu sichern.

## 7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die **Ver- und Entsorgung** erfolgt durch Nutzung und ggf. Erweiterung des bestehenden Leitungssystems. Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung der allgemeinen Wohngebiete wird entlang der privaten Verkehrsflächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist grundbuchlich zu sichern.

Die **Strom-, Wasser- und Gasversorgung** erfolgt durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Zuleitungen innerhalb der Luisenberger Straße bzw. dem Philosophenweg. Die Versorgung mit **Strom und Gas** unterliegt dem freien Markt. Ein konkreter Versorger kann deshalb nicht benannt werden.

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Brokstedt (WBV).

Die **Telekommunikationsversorgung** erfolgt ebenfalls durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationsleitungen der Luisenberger Straße bzw. dem Philosophenweg. Die Versorgung mit Breitbandinternet wird von der Stadt Kellinghusen begrüßt.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt entsprechend der Satzung des Kreises Steinburg über die Abfallbeseitigung. Am Tag der Abholung sind die Mülltonnen am Wendehammer innerhalb des Plangebietes bzw. für das westliche Grundstück der Teilfläche WA1 an der Luisenberger Straße aufzustellen. Der Wendehammer (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RAST 06 – Bild 59) ist so vorgesehen, dass ein Müllwagen darin wenden kann (mit Zurücksetzen).

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

Die Ableitung des anfallenden **Oberflächenwassers** von den Dachflächen und versiegelten Grundstücksflächen, sowie der privaten Erschließungsflächen ist gemäß § 5 Abs. 2 der Satzung über die Abwasserbeseitigung der Stadt Kellinghusen (Abwassersatzung) in der Fassung der 1. Nachtragssatzung vom 20.02.2001 auf den privaten Grundstücken verbindlich festgesetzt - eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in das Abwassernetz der Stadt Kellinghusen ist nur in begründeten Ausnahmefällen (z.B. schlechte Bodenverhältnisse, Bebauungsdichte) gestattet. Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung des Bebauungsplanes wurde durch das Geologische Büro Thomas Voß ein Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit erstellt. Im südlichen Teil des WA2 eignen sich die angetroffenen Sande zur Versickerung. Im zentralen und nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches (WA1 vollständig und nordwestlicher Teil des WA2) wurden teilweise mächtige Geschiebelehm /-mergelschichten angetroffen. Das Gutachten vom 07.05.2019 ist dieser Begründung beigelegt. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von den Dachflächen und versiegelten Grundstücksflächen, sowie der privaten Erschließungsflächen erfolgt daher (in Bereichen in denen keine Versickerung auf den privaten Grundstücken erfolgen kann) durch Anschluss an den Regenwasserkanal im Philosophenweg. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Planstraße erfolgt durch eine Versickerungsfläche, die parallel zum Wendehammer und zur Erschließungsstraße errichtet wird. Die Breite dieser Fläche beträgt ca. 1,50m. Die Versickerungsfläche verläuft bis an den Philosophenweg heran. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob die Versickerungsfähigkeit der Fläche gegeben ist oder ob ein Anschluss an den Regenwasserkanal im Philosophenweg zu erfolgen hat. Der Höhenunterschied zwischen den Bauflächen und dem Philosophenweg von ca. 4,0 m ist im Rahmen der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen. Auf eine mögliche Einleitbeschränkung des Oberflächenwassers in das öffentliche Entsorgungsnetz wurde seitens der Stadt Kellinghusen hingewiesen.



Die **Löschwasserversorgung** erfolgt durch vorhandene Löschwasserhydranten in der Luisenberger Straße und dem Philosophenweg. Die nächstgelegenen Hydranten befinden sich in der Luisenberger Straße Hausnummer 5 und im Philosophenweg Hausnummern 1 sowie 15. Die Nennweiten der anliegenden Leitungen in der Luisenberger Straße und dem Philosophenweg betragen DN100. Damit ist die Löschwasserversorgung im Plangeltungsbereich grundsätzlich sichergestellt. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung die Herstellung eines Löschwasserhydranten innerhalb des Plangebietes.

## **8. Immissionsschutz - Lärmschutz**

Der Plangeltungsbereich liegt an der Luisenberger Straße. Dabei handelt es sich um eine überörtliche Verbindungsstraße.

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wurde durch das Büro für Lärminderung und Beratung - BLB-Wolf aus Ahrensburg ein Schalltechnisches Prognosegutachten erstellt.

Dabei wurde der Verkehrslärm anhand der Verkehrszahlen ermittelt und die Einwirkung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 ermittelt.

Im Ergebnis dieses schalltechnischen Prognosegutachtens das Büro für Lärminderung und Beratung – BLB-Wolf sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Schallimmissionen während der Bauphase wurden dabei nicht berücksichtigt, da diese nur vorübergehend auftreten.

Das schalltechnische Prognosegutachten vom 27.06.2019 ist dieser Begründung beigelegt.

## **9. Natur- und Artenschutz**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 erfolgt im beschleunigten Verfahren. Es wird daher kein Umweltbericht erstellt. Unabhängig davon sind die Belange des Natur- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 ist als Gärtnerei genutzt worden. An Nebenanlagen sind die mit Asphalt befestigte Grundstückszufahrt und mehrere befestigte Wege vorhanden. Die Freiflächen wurden als Anbauflächen genutzt.

Am 17.05.2019 erfolgten Geländebegehungen.

Auf dem Grundstück befanden sich verschiedene Gehölze. Im Übrigen sind die nicht versiegelten Flächen weit überwiegend mit Gräsern bedeckt. Hinweise auf seltene oder geschützte Pflanzenarten oder auf geschützte Biotope i.S.d. § 21 LNatSchG ergaben sich nicht.

Der Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 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- und Gartenziergehölze 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.

Hinweise für die Gehölzentnahme und Rodungen:

Brutvögel: Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zulässig.

Fledermäuse: Für Gehölzrodungen außerhalb des Zeitraumes vom 1. Dezember bis zum 28./29. Februar des jeweiligen Folgejahres ist eine fachkundige Einschätzung zur Eignung der Gehölze als Tagesversteck für Fledermäuse einzuholen.

## **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 der Bebauungsplan Nr. 58 im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 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 Gebäude kann in Richtung Süden bzw. Südwesten erfolgen und ist damit aus energetischer Sicht besonders vorteilhaft.
- Der Erdgeschoss-Fertig-Fußboden sollte eine Höhe von ca. 50 cm über dem jeweiligen Bezugspunkt der Grundstücke aufweisen, damit sie durch Starkregenereignisse nicht geschädigt werden.

## **11. Altlasten**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durch die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg mitgeteilt, dass die ehemalige Nutzung als Gärtnerei altlastenrelevant ist und sich somit Anhaltspunkte für mögliche Bodenbelastungen ergeben.

Daraufhin wurde durch den Grundstücksbesitzer und Planbegünstigten eine Orientierende Erkundung in Auftrag gegeben. Die Erstellung dieser Orientierenden Erkundung erfolgte durch den Dipl.-Geologen Ingo Ratajczak.

Im Rahmen der Orientierenden Erkundung wurden anhand von Bauakten, Orthofotos, Ortsbesichtigung und Zeitzeugenbefragung potenzielle Eintragsbereiche für Schadstoffe anfänglich erfasst und räumlich verortet. Im Anschluss daran erfolgte eine Orientierende Erkundung und Beprobung von Verdachtsbereichen zur

Bestimmung der tatsächlich ausgehenden Gefährdung der Schutzgüter unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet.

Im Ergebnis hat sich der aus der ehemaligen Nutzung als Gärtnerei begründete Altlastenverdacht nicht bestätigt. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Das Gutachten vom 15.01.2020 ist dieser Begründung beigelegt.

## **12. Kosten und Finanzierung**

Die Kosten der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 58 und der Herstellung der Erschließungsstraßen trägt der Planbegünstigte.

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

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

Durch die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 ist mit einer steigenden Kinderzahl zu rechnen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass deshalb zusätzliche Kindergartenplätze zu schaffen sind.

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

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

In den Bereich der technischen Folgekosten fallen grundsätzlich die Unterhaltung der Straßen und der Anlagen des ruhenden Verkehrs, sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen (Energieversorgung, Trinkwasserversorgung, Telekommunikation, Abwasserentsorgung, Abfallentsorgung). Die Abfallentsorgung fällt in den Aufgabenbereich des Kreises Steinburg und wird hier deshalb nicht berücksichtigt. Die Versorgungsleitungen werden durch die Versorgungsträger unterhalten, der

Stadt Kellinghusen entstehen dadurch keine Kosten. Technische Folgekosten entstehen für die Stadt ebenfalls nicht, da die Verkehrsflächen als private Verkehrsflächen festgesetzt sind.

### 13. Flächenbilanzierung

<b>Flächennutzungen im Plangeltungsbereich</b>	
<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Allgemeine Wohngebiete	5.442
Private Verkehrsfläche inklusive Fußgängerbereiche	1.051
Versickerungsfläche für Oberflächenwasser	208
<b>Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches</b>	<b>6.701</b>

### 14. Eigentumsverhältnisse

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Privateigentum.

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 28.04.2020 gebilligt.

Stadt Kellinghusen, den .....

**Der Bürgermeister**