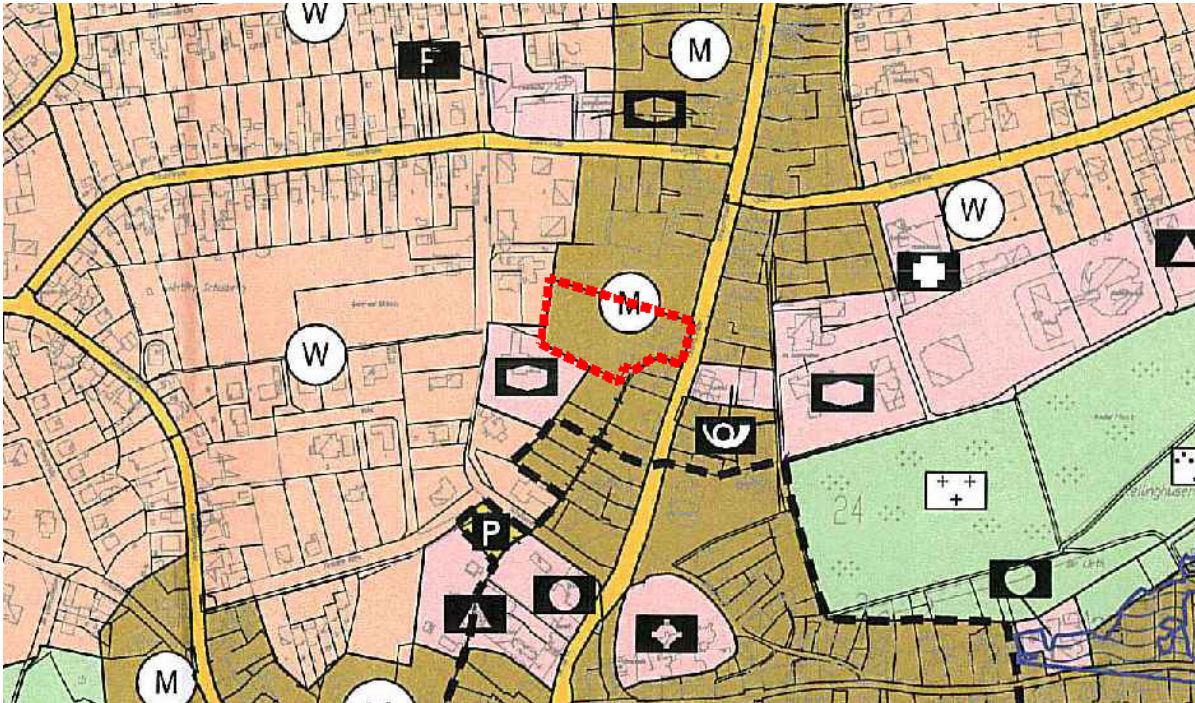


STADT KELLINGHUSEN



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 59 – "AUKTIONSHAUS BAUER" - BEGRÜNDUNG -

für das Gebiet: „Lindenstraße 19“



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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59 übereinstimmt.

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

Bearbeitungsstand: 21. März 2022

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	11
3. Städtebauliche Maßnahmen	12
4. Art und Maß der baulichen Nutzung	13
4.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.1.1 Mischgebiet	13
4.1.2 Stellplatzanlage	14
4.1.3 Spielanlage für Kleinkinder	14
4.1.4 Aufstellplatz für Mülltonnen	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung	14
4.2.1 Grundflächenzahl	14
4.2.2 Baugrenzen	15
4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen – Firsthöhe / Traufhöhe	15
4.2.4 Vollgeschosse	16
4.2.5 Bauweise	17
4.2.6 Bindungen für die Anpflanzungen von Bäumen	17
5. Gestalterische Festsetzungen	18
5.1 Einleitung	18
5.2 Höhe der Erdgeschossfertigfußböden	18
5.3 Fahrzeug-Stellplätze	18
5.4 Fahrrad-Stellplätze	19
6. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr	19
7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	20
8. Immissionsschutz - Lärmschutz	21
9. Natur- und Artenschutz	22

10. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	23
11. Altlasten.....	24
12. Kosten und Finanzierung.....	26
13. Flächenbilanzierung	27
14. Eigentumsverhältnisse	27

Anlagen:

- Schalltechnisches Prognosegutachten, BLB-Wolf, 19.07.2020
- Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit, Geologisches Büro Thomas Voß, 12.09.2019
- Orientierende Erkundung, Dipl.-Geologe Ingo Ratajczak, 19.02.2018
- Nachtrag zur orientierenden Erkundung, Dipl.-Geologe Ingo Ratajczak, 12.12.2019
- Vorhaben- und Erschließungsplan, [REDACTED] 21.03.2022
- Freiflächenplan und städtebaulicher Schnitt, Möller-Plan, 21.03.2022

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 59
"AUKTIONSHAUS BAUER" DER STADT KELLINGHUSEN**

- BEGRÜNDUNG -

für das Gebiet: „Lindenstraße 19“

Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) werden beim Abschluss des Bauleitverfahrens zur rechtsverbindlichen Fassung.

Die Begründung zum vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 59 wird gemäß § 10 und 12 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), 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 Gesetz vom 01.10.2019, GVObI. S. 398, 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) festgesetzt.

Dieser Bebauungsplan Nr. 59 wird nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und besteht aus mehreren Bestandteilen:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Planzeichnung (Teil A), textliche Festsetzungen (Teil B) und Begründung. Die Planzeichnung wird auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB erstellt. Die Begründung liegt dem Bebauungsplan bei.
2. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) – Der VEP ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Er besteht aus einem Lageplan und Ansichten des Vorhabens. (als Anlage beigelegt.)

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59 umfasst das Flurstück 58/7 der Flur 8 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 gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Damit entspricht die geplante Nutzung den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 59 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 sonstigen Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung werden gleichzeitig durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Ratsversammlung der Stadt Kellinghusen beschloss am 24.09.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59 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 Lederfabrik und einer chemischen Reinigung. Diese Nutzung wurde aufgegeben. Aktuell wird das bestehende Gebäude sowohl gewerblich zu Lagerzwecken als auch zu Wohnzwecken genutzt. Der Gebäudebestand (Haus Nummer 19) soll erhalten bleiben und zu Wohnzwecken sowie für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

genutzt werden. Im hinteren Grundstücksbereich ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses geplant. Die gemischte Nutzung bleibt damit gewahrt.

Südlich und östlich grenzen Wohngebäude in Form von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern an den Plangeltungsbereich an. Südwestlich befindet sich eine Kindertagesstätte. Nördlich befindet sich das Grundstück eines Nahversorgers. Der Plangeltungsbereich grenzt im östlichen Bereich an die Lindenstraße an.

Es handelt sich demnach um eine Nachverdichtung des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches (innerstädtischer Bereich).

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 3.957 m². Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 59 fällt damit unter die Nummer 1 des § 13a Abs. 1 BauGB (zulässige Grundfläche < 20.000 m²).

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 das Wohnen und die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie andere in § 6 BauNVO aufgeführte Nutzungen mit Ausnahme von Anlagen für kirchliche Zwecke, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Gartenbaubetriebe. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59 anwendbar.

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich befindet sich im zentralen Teil der Stadt Kellinghusen. Östlich und südlich grenzt Wohnbebauung in Form von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern an den Plangeltungsbereich an. Nördlich befindet sich das Grundstück eines Nahversorgers. Südwestlich befindet sich eine Kindertagesstätte.

Die nähere Umgebung ist überwiegend mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Darüber hinaus befinden sich auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen (Fahrschule, Einzelhandelsbetriebe und Büronutzungen) sowie ein Nahversorger, in der näheren Umgebung. Damit entspricht die geplante Nutzung als Mischgebiet der vorhandenen städtebaulichen Situation.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59 umfasst ca. 3.957 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 Wohnungsbedarfs und soll eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen. Damit entspricht die geplante Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59 den Zielen des Landesentwicklungsplanes

Weitere Bindungen und Darstellungen bestehen für den Plangeltungsbereich nicht.



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 (Siehe Kapitel 6.1.1 Abs. 2 – Regionalplan für den Planungsraum IV – Fortschreibung 2005). Damit entsprechen die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59 den Zielen des Regionalplanes. Es soll eine innerstädtische Fläche nachverdichtet werden.

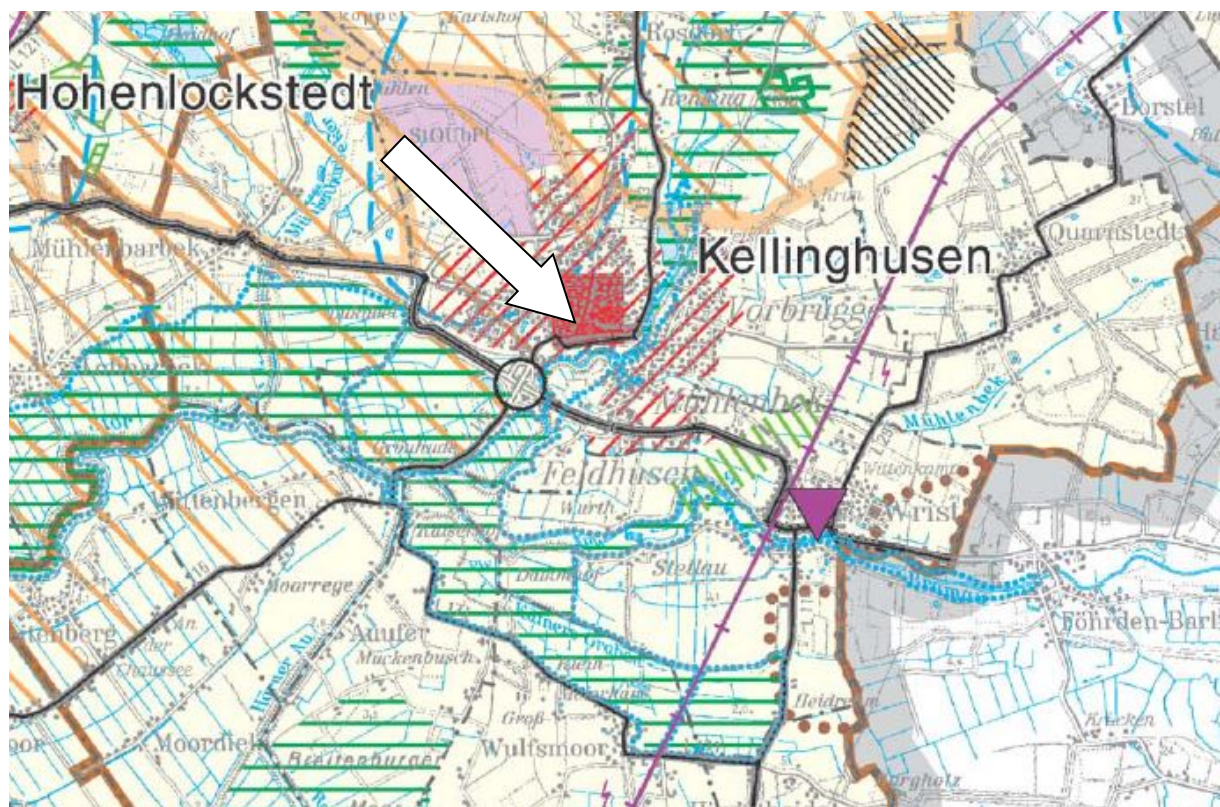


Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III – (Neuaufstellung 2020) – **Karte 1** sieht keine Bindungen für den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59 vor.

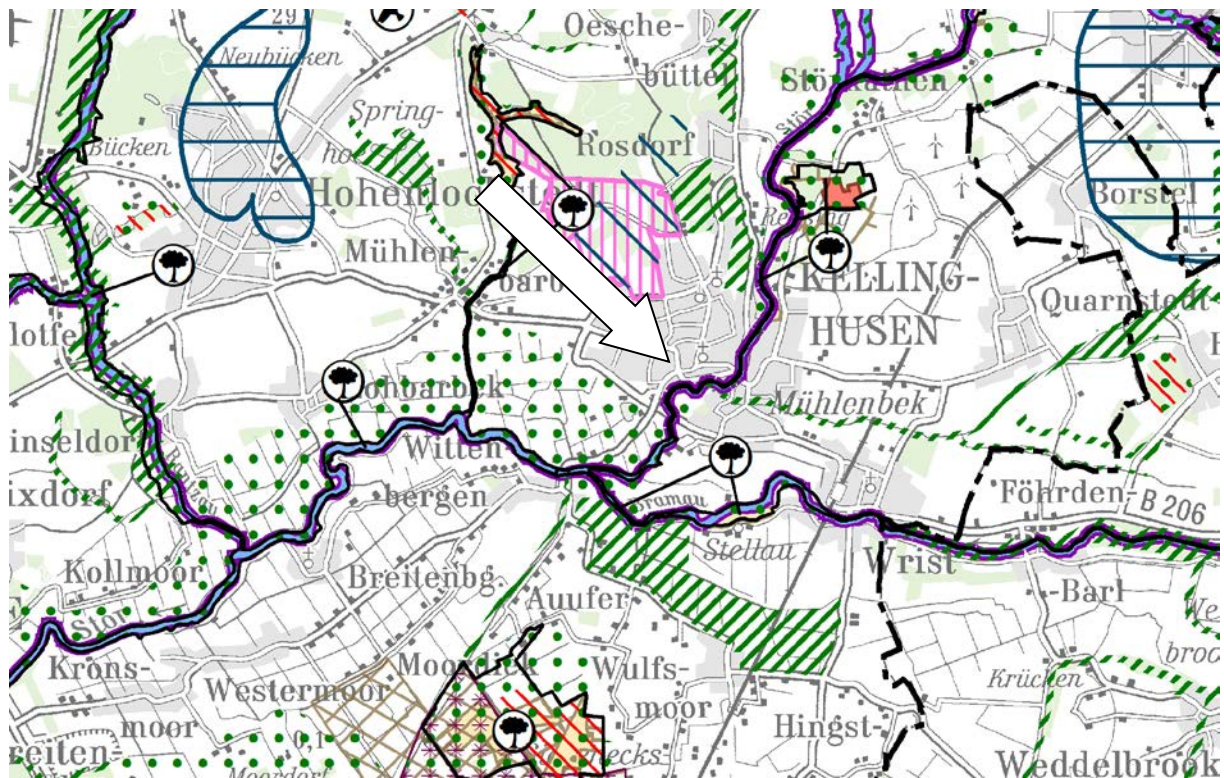


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III - Karte 1

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III – (Neuaufstellung 2020) – **Karte 2** sieht bis auf die Darstellung eines Gebietes mit besonderer Erholungsfunktion keine weiteren Bindungen für den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59 vor.

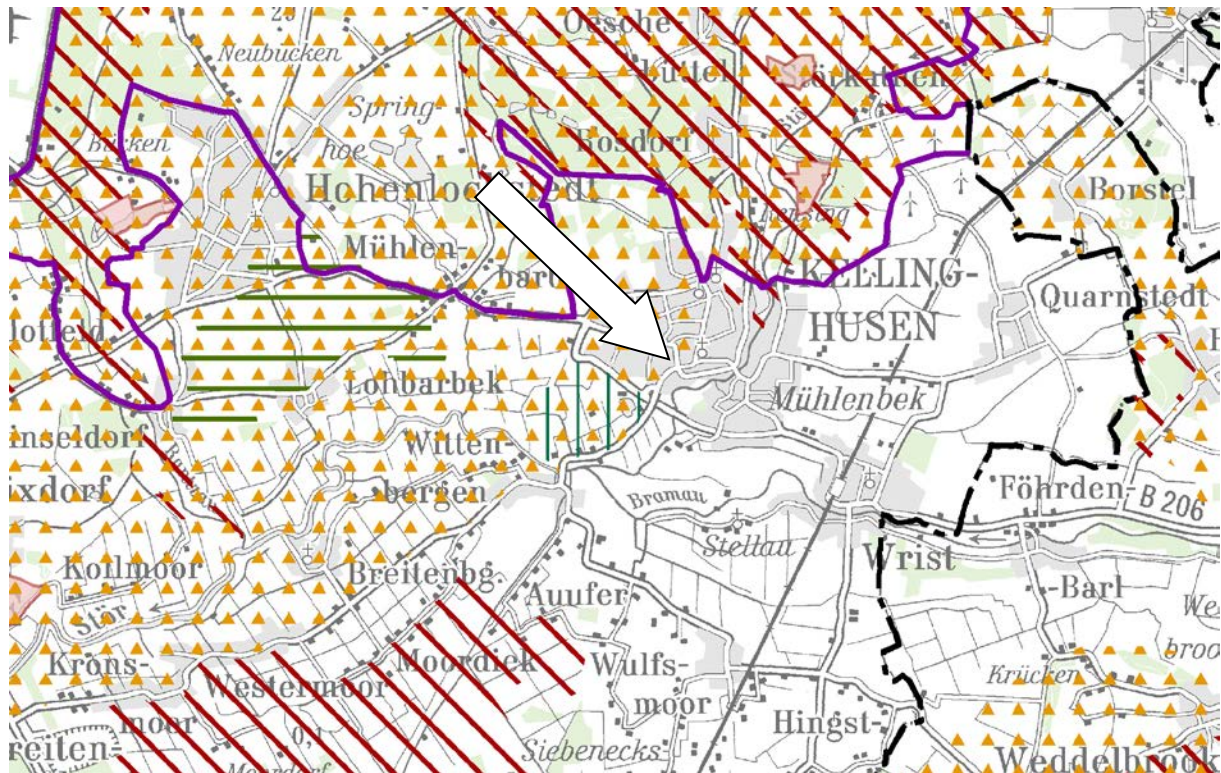


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III - Karte 2

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III – (Neuaufstellung 2020) – Karte 3 sieht ebenfalls keine weiteren Bindungen für den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59 vor.

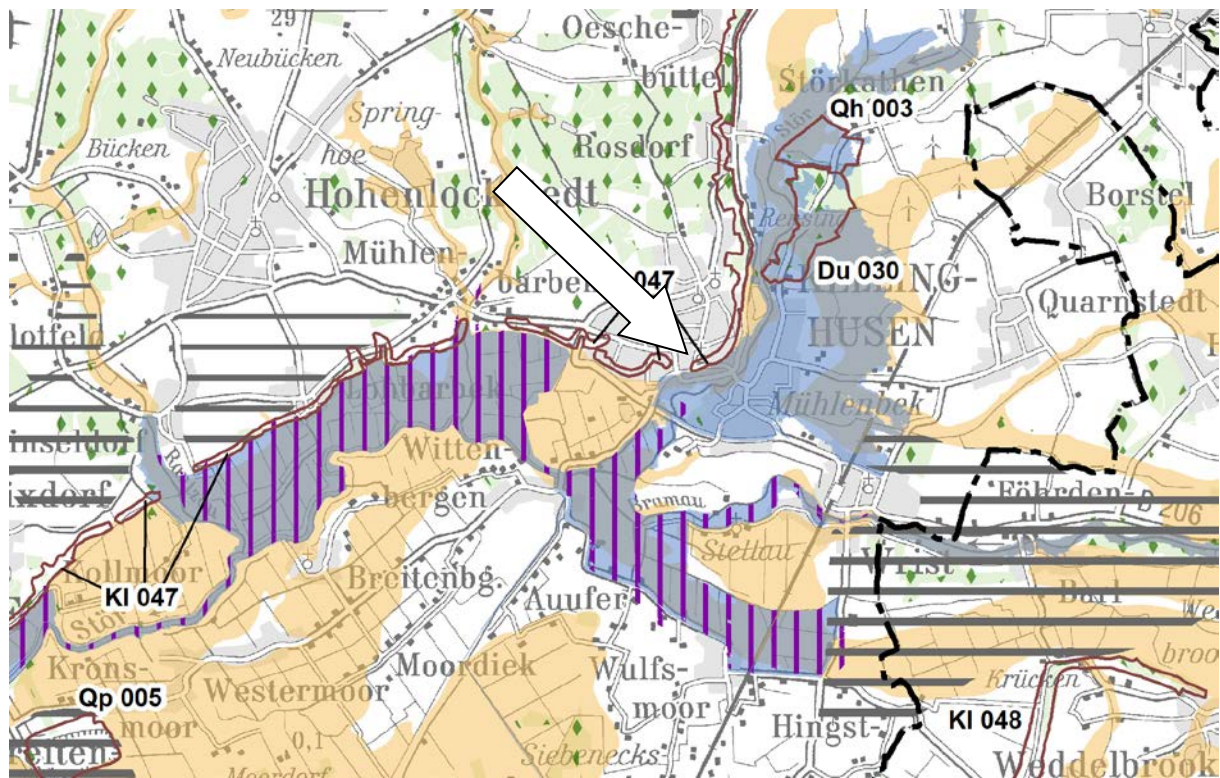


Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III - Karte 2

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Kellinghusen stellt den Plangeltungsbereich als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Damit entspricht die geplante Nutzung den Zielen des Flächennutzungsplanes. Der Plangeltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (HQ200 – 200-jähriges Hochwasserereignis). Festsetzungen bezüglich des Hochwasserschutzes sind daher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59 nicht erforderlich.

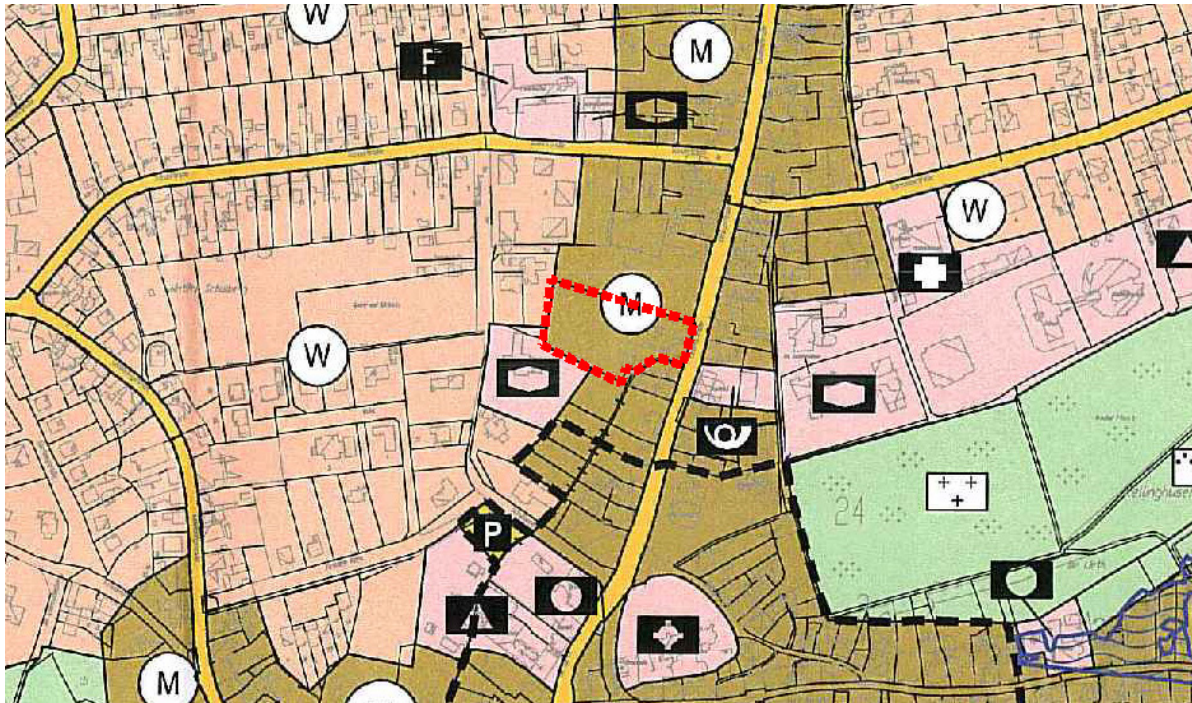


Abbildung 6 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen

Die Fachabteilung **Denkmalschutz** des Kreises Steinburg hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass sich in der näheren Umgebung des Plangeltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59 Kulturdenkmale befinden, die in die Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind. Dabei handelt es sich um folgende Kulturdenkmal:

- Wohnhaus, Lindenstraße 13, Kellinghusen; Objekt-Nr. 308 (45 m Entfernung),
- ehem. Mädchenschule, Stechelsweg 12, Kellinghusen; Objekt-Nr. 10358 (135 m Entfernung),
- Sachgesamtheit: Kirche St.-Cyriacus, Bergstraße 0, Kellinghusen; Objekt-Nr. 41042 (142 m Entfernung) und
- Rathaus, Am Markt 9, Kellinghusen; Objekt-Nr. 2655 (144 m Entfernung).

Das nächstgelegene Kulturdenkmal ist das Wohnhaus in der Lindenstraße 13 in ca. 45m Entfernung in südlicher Richtung. Aufgrund des vorhandenen dichten Gehölzbestandes östlich des Wohnhauses Lindenstraße 13 erfolgt eine optische Abschirmung gegenüber dem geplanten Wohnhaus. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Eindrucks des Kulturdenkmals ist daher nicht zu erwarten. Die weiteren genannten Kulturdenkmale sind zu weit entfernt und durch die vorhandene Bebauung optisch abgeschirmt, sodass auch hier keine wesentliche Beeinträchtigung des Eindrucks der Kulturdenkmale zu erwarten ist.

2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen

Die Stadt Kellinghusen ist zentraler Ort und hat damit eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und bei der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs. Als zentraler Ort soll die Stadt Kellinghusen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen.

Die Stadt Kellinghusen beabsichtigt, die Fläche einer ehemaligen Lederfabrik zwischen einer gemischt genutzten Bebauung zu entwickeln.

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

Im Plangeltungsbereich befand sich eine Lederfabrik. Dieser Betrieb wurde aufgegeben. Der Vorhabenträger und Grundstückseigentümer plant im hinteren

Grundstücksbereich die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 10 Wohneinheiten. Das bestehende Gebäude an der Lindenstraße soll erhalten bleiben und sowohl zu Wohnzwecken als auch durch nicht wesentlich störendes Gewerbe genutzt werden.

Zu diesem Zweck wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 59 aufgestellt, der die Festsetzung als Mischgebiet vorsieht.

Ziele der Planaufstellung sind:

- die Schaffung gemischt genutzter Bauflächen innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Kellinghusen,
- Umnutzung einer ehemaligen Lederfabrik,
- städtebauliche Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche.

Das Grundstück befindet sich im Privateigentum.

Vorhabenträger ist:



3. Städtebauliche Maßnahmen

Es ist ein Mischgebiet für den Bau eines Mehrfamilienhauses vorgesehen. Das bestehende Gebäude (Haus Nummer 19) soll weiterhin sowohl gewerblich als auch zu Wohnzwecken genutzt werden. Damit ist die erforderliche Durchmischung (Wohnen / Gewerbe) weiterhin gegeben.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über eine Stellplatzanlage in Anbindung an die Lindenstraße.

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. In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht nach § 12 Abs. 3 BauGB grundsätzlich keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und an die BauNVO. In diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59 sollen aber die Festsetzungen im Wesentlichen nach diesen Vorgaben getroffen werden.

Nach § 12 Abs. 3a BauGB wird deshalb für den Plangeltungsbereich in entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Mischgebiet

Der gesamte Plangeltungsbereich wird als Mischgebiet (§ 6 BauNVO), festgesetzt. Zulässig sind darin Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe.

Von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen werden im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 59 die Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen aufgrund der innerstädtischen Lage sowie des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Darüber hinaus sind vom Vorhabenträger Anlagen für kirchliche Zwecke innerhalb der bestehenden und geplanten Gebäude nicht vorgesehen. Sie werden daher im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59 ausgeschlossen.

Die Festsetzung als Mischgebiet entspricht der umliegenden und der geplanten Nutzung. Der Plangeltungsbereich ist umgeben von Einfamilien- und teilweise Mehrfamilienhäusern sowie von gemischt genutzten Gebäuden. Nördlich befindet sich das Grundstück eines Nahversorgers. Östlich befindet sich die Lindenstraße.

Die gewerbliche Nutzung im Bestandsgebäude soll bestehen bleiben, auch wenn dieses Gebäude später umgebaut werden sollte.

Der gesamte Plangeltungsbereich wird als ein zusammenhängendes Mischgebiet festgesetzt. Die in der Planzeichnung dargestellte Grenze unterschiedlicher Nutzungen bezieht sich ausschließlich auf die zulässige maximale Höhe der baulichen Anlagen.

4.1.2 Stellplatzanlage

Im Mischgebiet ist die Errichtung von Stellplatzanlagen mit insgesamt 15 PKW-Stellplätzen für die Bewohner und Besucher des geplanten Mehrfamilienhauses vorgesehen. Damit stehen den zusätzlichen 10 Wohneinheiten insgesamt rechnerisch 1,5 PKW-Stellplätze zur Verfügung. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes, der fußläufigen Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen sowie der Anbindung an das ÖPNV-Netz wird diese Stellplatzanzahl als ausreichend angesehen.

Darüber hinaus befinden sich weitere Stellflächen nördlich des bestehenden Gebäudes (Haus Nr. 19). Die Stellflächen dienen sowohl den bestehenden Wohneinheiten als auch den gewerblichen Nutzungen.

4.1.3 Spielanlage für Kleinkinder

Da bei dem geplanten Vorhaben zusammen mit den bestehenden Wohneinheiten insgesamt mehr als 10 Wohneinheiten vorhanden sein werden, ist auf dem Grundstück gemäß § 8 Landesbauordnung Schleswig-Holstein ein ausreichend großer Spielplatz für noch nicht schulpflichtige Kinder (Kleinkinder) vorzusehen. Eine derartige Fläche ist auf dem Grundstück im nordwestlichen Bereich vorgesehen.

4.1.4 Aufstellplatz für Mülltonnen

An der nördlichen Plangebietsgrenze ist ein Aufstellplatz für Mülltonnen vorgesehen.

Aufgrund der Sackgassenlage des Plangebietes sind zur Erleichterung der Müllabholung für die Entsorgungsunternehmen die Mülltonnen am Tag der Abholung an der Lindenstraße nördlich des bestehenden Auktionshauses Bauer zu positionieren. Dabei ist darauf zu achten, dass der öffentliche Fußweg an der Lindenstraße nicht eingeengt wird.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Mischgebietes beträgt 0,4. Das entspricht der geplanten Ausnutzung sowie der Ausnutzung der Grundstücke in der näheren Umgebung. Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich.

Die GRZ wird nach § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist innerhalb des Mischgebietes 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. Nähere Angaben zur Begrünung und Bepflanzung enthält der angefügte Freiflächenplan.

4.2.2 Baugrenzen

Die Baugrenzen orientieren sich am Gebäudebestand sowie am geplanten Baukörper (Vorhaben- und Erschließungsplan).

Die Baugrenzen im Bereich des geplanten Baukörpers wurden dabei so gewählt, dass geringfügige Lageverschiebungen möglich sind, ohne den städtebaulichen Charakter zu verändern.

Das "Auktionshaus Bauer" ist mit seinem Giebel direkt an der Flurstücksgrenze bzw. dem Gehweg an der Lindenstraße errichtet. Die erforderlichen Sichtdreiecke können daher in der aktuellen Situation nicht eingehalten werden. An der Lindenstraße wurde der Abstand der Baugrenze daher mit 1,25 m von der Flurstücksgrenze festgelegt, um im Rahmen eines möglichen Abbruchs bzw. Neubaus die erforderlichen Sichtdreiecke einzuhalten und somit eine gefahrlose Einfahrt in die Lindenstraße zu ermöglichen.

Die in der Planzeichnung dargestellten Maße beziehen sich im Wesentlichen auf die Abstände zu den Flurstücksgrenzen bzw. dem Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59 sowie auf den Abstand zwischen dem vorderen und dem hinteren Baufenster.

4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen – Firsthöhe / Traufhöhe

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

Laut Auskunft durch das Amt Kellinghusen betragen die Firsthöhen der vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung östlich der Lindenstraße zwischen 7,50 m und 12,50 m. Für die Gebäude in der näheren Umgebung westlich der Lindenstraße

wurden Firsthöhen zwischen 8,00 m und 11,50 m (Bestandsgebäude ehemalige Lederfabrik) mitgeteilt. Die Wohnhäuser sowie das Gebäude einer Kindertagesstätte westlich des Plangeltungsbereiches liegen aufgrund der topografischen Gegebenheiten und eines Geländeversprungs deutlich höher als das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 59.

Die Firsthöhe wird im östlichen Teilbereich des Mischgebietes auf 12,00 m beschränkt. In Anbindung an die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück (ehemalige Lederfabrik – Firsthöhe laut Auskunft durch das Amt Kellinghusen ca. 11,50 m) entspricht das der dort vorhandenen Gebäudehöhe. Durch die Festsetzung einer Firsthöhe von maximal 12,00 m bleibt der städtebauliche Charakter erhalten. Gleichzeitig kann das Grundstück gut ausgenutzt und bebaut werden. Auf die Festsetzung einer Traufhöhe wird für das Bestandsgebäude verzichtet.

Innerhalb des westlichen Teilbereich des Mischgebietes ist die Errichtung eines dreigeschossigen Wohngebäudes mit insgesamt 10 Wohneinheiten geplant. Die Firsthöhe wird daher innerhalb des westlichen Teilbereich des Mischgebietes mit 12,70 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird mit 9,43 m festgesetzt. Aufgrund der innerstädtischen Lage und dem erklärten Planungsziel der Nachverdichtung sowie der Schaffung von benötigten zentrumsnahen Wohneinheiten ist die Festsetzung aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen in den Mischgebietes ist eine Gebäudeecke am bestehenden Gebäude Haus Nr. 19 (siehe Planteil A). Die Höhe des Bezugspunktes beträgt 11,92m NHN.

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 nähere Umgebung ist geprägt durch eine zweigeschossige Bauweise entlang der Lindenstraße. Bei der bestehenden Bebauung im Plangeltungsbereich handelt es sich um eine ehemalige Lederfabrik in dreigeschossiger Bauweise.

Die Stadt Kellinghusen sieht aufgrund der innerstädtischen Lage sowie dem erklärten Planungsziel der Nachverdichtung eine dreigeschossige Bebauung vor. Die Zahl der Vollgeschosse wird dementsprechend innerhalb des Mischgebietes auf 3 Vollgeschosse festgesetzt.

4.2.5 Bauweise

Die Bauweise wird entsprechend der umliegenden Bebauung sowie der bestehenden Bebauung im Plangeltungsbereich als offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

4.2.6 Bindungen für die Anpflanzungen von Bäumen

Im Bereich der gemeinschaftlichen Stellplatzanlage und in Spielplatznähe 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 schmalem 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.

Pflanzliste Baumanpflanzungen:

Acer campestre 'Huibers Elegant'	Feldahorn
Carpinus betulus fastigiata Hainbuche	
Crataegus laevigata	Rotdorn
Fraxinus ornus 'Meesk' oder 'Rotterdam'	Blumenesche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Quercus robur	Eiche, schmalwüchsige Sorte
Tilia cordata	Winter-Linde

Baum – Heister 3 x v 14 – 16 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe.

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 Anzahl der PKW- und Fahrrad- Stellplätze je Wohneinheit sollen geregelt werden. Darüber hinaus werden Empfehlungen zur Höhe der Erdgeschossfußböden gegeben.

5.2 Höhe der Erdgeschossfertigfußböden

Der Plangeltungsbereich befindet sich gemäß rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (HQ200 – 200-jähriges Hochwasserereignis). Festsetzungen bezüglich des Hochwasserschutzes sind daher nicht erforderlich. Seit einigen Jahren sind jedoch immer häufiger Wetterextreme zu beobachten. Dazu gehören Starkregenereignisse, bei denen die Wassermengen nicht schnell genug versickern oder von der Kanalisation aufgenommen werden.

Um das geplante Gebäude vor dem Wassereintritt von außen bei einem Starkregenereignis zu schützen, wird empfohlen, den Erdgeschossfußboden im Mischgebiet 50cm über den im Planteil A dargestellten Bezugspunkt zu errichten.

5.3 Fahrzeug-Stellplätze

Im westlichen Teilbereich des Mischgebietes ist die Errichtung einer zusätzlichen Stellplatzanlage mit insgesamt 15 PKW-Stellplätzen für die Bewohner und Besucher vorgesehen. Damit stehen den zusätzlichen 10 Wohneinheiten im westlichen Teilbereich des Mischgebietes insgesamt rechnerisch 1,5 PKW-Stellplätze zur Verfügung. Darüber hinaus befinden sich weitere PKW-Stellplätze nördlich des bestehenden Gebäudes (Haus Nummer 19). Diese stehen sowohl für die Bewohner als auch für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Die genaue Position der dargestellten PKW-Stellplätze kann variieren und ist im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen. Dabei sind Verschiebungen der Stellplätze von bis zu 3,00 m zulässig. Die Anzahl der Stellplätze darf nicht verringert werden.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes, der fußläufigen Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen sowie der Anbindung an das ÖPNV-Netz wird diese Stellplatzanzahl als ausreichend angesehen.

5.4 Fahrrad-Stellplätze

Im Mischgebiet ist die Errichtung von insgesamt 10 Fahrrad-Stellplätze für die Bewohner und Besucher des geplanten Mehrfamilienhauses vorgesehen. Damit stehen den insgesamt 10 Wohneinheiten rechnerisch 1 Fahrrad-Stellplatz je Wohneinheit zur Verfügung. Diese Festsetzung kann auch durch die Herstellung leicht zugänglicher innenliegender Abstellmöglichkeiten für die Bewohner erfüllt werden.

Die Herstellung und dauerhafte Erhaltung der 10 Fahrrad-Stellplätze wird damit im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Die genaue Position der dargestellten Fahrrad-Stellplätze kann variieren und ist im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen. Dabei sind Verschiebungen der Stellplätze von bis zu 3,00 m zulässig. Die Anzahl der Stellplätze darf nicht verringert werden.

6. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Das Mischgebiet wird von der Lindenstraße erschlossen. Aufgrund der bestehenden Straßenrandbebauung und den eingeschränkten Sichtverhältnissen bei der Ausfahrt auf die Lindenstraße wird eine Einbahnstraßenregelung vorgesehen. Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt über die Einfahrt südlich des "Auktionshauses Bauer". Die Ausfahrt auf die Lindenstraße erfolgt nördlich des "Auktionshauses Bauer". Dadurch kann die Unfallgefahr minimiert werden.

Fußläufig werden die Gebäude über den Fußweg an der Lindenstraße sowie über die Stellplatzanlage erschlossen.

An der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Bushaltestelle in der Lindenstraße. Laut Fahrplanauskunft des Verkehrsverbundes HVV werden an dieser Bushaltestelle die Linie 6552 (Kellinghusen - Brokstedt) sowie die Linie 7503 (Kellinghusen – Bad Bramstedt) bedient. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist damit gegeben.

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 Lindenstraße. 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 Lindenstraße. 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 an der Lindenstraße im Bereich der nordöstlichen Zufahrt aufzustellen. Dabei ist darauf zu achten, dass der öffentliche Fußweg an der Lindenstraße nicht eingeengt wird.

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. 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 Lindenstraße. Der nächstgelegene Unterflurhydrant befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Hausnummer 10) und wurde im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Nennweite der anliegenden Leitung beträgt DN100. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 wird für ein durch gemischter Nutzung 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. Die gemeinschaftliche Stellplatzanlage dient gleichzeitig als Aufstellfläche für Rettungsfahrzeuge. Die Zufahrt für Rettungskräfte erfolgt über die Lindenstraße.

8. Immissionsschutz - Lärmschutz

Der Plangeltungsbereich liegt an der Lindenstraße und in unmittelbarer Nähe zu einem Nahversorger.

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

Dabei wurde der vom Nahversorger ausgehende Gewerbelärm sowie der von der Stellplatzanlage ausgehende Lärm ermittelt und die Einwirkungen auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59 ermittelt. Darüber hinaus wurden die Schallemissionen der geplanten Stellplatzanlage innerhalb des Plangeltungsbereiches ermittelt und die Auswirkungen auf die betroffene Wohnbebauung in der Nachbarschaft beurteilt.

Im Ergebnis dieses schalltechnischen Prognosegutachtens durch das Büro für Lärminderung und Beratung – BLB-Wolf sind keine Maßnahmen erforderlich. Die geplante Ausweisung als Mischgebiet ist aus schalltechnischer Sicht nachbarschaftsverträglich möglich. Die Schallimmissionen während der Bauphase wurden dabei nicht berücksichtigt, da diese nur vorübergehend auftreten.

Das schalltechnische Prognosegutachten vom 19.07.2020 ist dieser Begründung beigelegt.

9. Natur- und Artenschutz

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59 erfolgt im beschleunigten Verfahren. Es wird daher kein Umweltbericht erstellt. Unabhängig davon sind die Belange des Natur- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

Am 25.11.2019 erfolgten Geländebegehungen.

Das Grundstück wurde als Lederfabrik und chemische Reinigung genutzt. An Nebenanlagen sind die überwiegend mit Kopfsteinpflaster (Naturstein) befestigten Grundstückszufahrten und mehrere befestigte Wege vorhanden.

Der hintere Grundstücksteil wurde gärtnerisch gestaltet und wird auch noch als Gartenland genutzt.

Auf dem Grundstück befinden sich im hinteren Grundstücksbereich verschiedene Gehölze, überwiegend Ziergehölze wie *Taxus bacata* (Europäische Eibe), *Prunus laurocerasus* (Kirschlorbeer), *Abies Pectinata* (Edeltanne), Forsythien, *Pieris floribunda* (Lavendelheide), *Mahonia aquifolium* (Gewöhnliche Mahonie), *Lonicera Henryi* (Immergrünes Geißblatt). Darüber hinaus sind heimische Gehölze vorhanden wie *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Corylus avellana* (Gemeinde Hasel), *Ilex aquifolium* (Europäische Stechpalme), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Ribes nigrum* (Schwarze Johannisbeere), *Rubus fruticosus* (Brombeere), *Hedera helix* (Gemeiner Efeu). Hinter dem Auktionshaus, zentral im Plangebiet, steht eine ca. 60 – 80 Jahre alte Kolorado-Tanne (*Abies concolor*). Die Böschung zum nördlich angrenzenden Grundstück des Verbrauchermarktes ist bestanden mit Zitterpappeln, Eschen, Ahorn, Brombeeren und Geißblatt.

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. Die Böschung im westlichen Teil des Plangebietes ist zum größten Teil keine 2 m hoch (§ 1 Nr. 9 Biotopverordnung vom 13.5.2019) und außerdem zum Teil mit Mauerwerk befestigt und gärtnerisch gestaltet.

Der Plangeltungsbereich 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.

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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 59 im Bereich des Mischgebietes in nachfolgend dargestellter Weise gerecht:

- Art und Maß der baulichen Nutzung sind der örtlichen 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.

Gartengestaltungen mit Stein- oder Schotterschüttungen, aus natürlichen oder nicht natürlichen Materialien, sind in den vergangenen Jahren immer häufiger entstanden. Diese Art der Gartengestaltung birgt den entscheidenden Nachteil, dass sie wildlebenden Tieren keinen Lebensraum und keine Futtergrundlage bietet und zum Teil die Versickerung von Niederschlagswasser behindert. Ferner erwärmen sich derart gestaltete Flächen schneller und intensiver als bewachsene Flächen. Die Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen ist ohnehin ein klimatisch wirksames Phänomen in besiedelten Bereichen. § 1 Abs. 5 BauGB verpflichtet die Kommunen, zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beizutragen, in dem unter anderem die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt

Flächenhafte Gartengestaltungen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m². Davon ausgenommen ist ein bis zu 60 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz). Zuwegungen, Garagen, Stellplatzflächen und Terrassen fallen nicht unter dieses Verbot, da es sich dabei um Nebenanlagen handelt, für die die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO gilt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzusäen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten.

Dachbegrünungen von Nebenanlagen und Carports (Flachdächer 0 Grad - 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 70% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, niedrigwachsenden Stauden und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

11. Altlasten

Im Rahmen der Vorarbeiten zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde durch den Vorhabenträger eine Orientierende Erkundung in Auftrag gegeben. Die Erstellung dieser Orientierenden Erkundung erfolgte durch den Dipl.-Geologen Ingo Ratajczak.

Im Zuge 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 Beprobung von Verdachtsbereichen zur Bestimmung der tatsächlich ausgehenden Gefährdung der Schutzgüter unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung zu Wohnzwecken.

Im Ergebnis hat sich der aus der ehemaligen Nutzung begründete Altlastenverdacht im Rahmen der orientierenden Erkundung bestätigt. Durch die altlastenrelevante Nutzung sind lokale Boden- und Grundwasserbelastungen mit PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) und CKW (chlorierte Kohlenwasserstoffe) erfolgt. Es gehen mit großer Wahrscheinlichkeit nur geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser und keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch davon aus, so dass aus Sicht des Gutachters kein akuter Handlungsbedarf besteht.

Aufgrund organoleptischer Unauffälligkeiten von Einzelproben bestanden jedoch Zweifel an den Analyseergebnissen der Orientierenden Erkundung vom 19.02.2018 und der daraus abgeleiteten großflächigen Verbreitung von PAK-Belastungen.

Durch den Vorhabenträger wurden daher im Jahr 2019 erneute Untersuchungen in Auftrag gegeben. Dabei wurden noch vorhandene Teilmengen der Bodenproben, die für die orientierende Erkundung aus dem Jahr 2018 für eine Mischprobenbildung genutzt wurden, nunmehr einzeln auf eine PAK-Belastung untersucht. Abweichend von den Ergebnissen der Orientierenden Erkundung vom 19.02.2018 ergaben sich keine großflächigen PAK-Bodenbelastungen.

Vom Gutachter werden weiterhin folgende Hinweise gegeben:

Bei der Anlage von Spiel- und Gartenflächen sollte die Schadstofffreiheit mittels geeigneter Untersuchungen belegt bzw. durch Auftrag von mindestens 35cm sauberem Boden erreicht werden.

Im Bereich einer ehemaligen Klärgrube sollten mittels einer erweiterten Grundwassererkundung die Ergebnisse der orientierenden Untersuchung abgesichert werden.

Bei gleichbleibender Nutzung geht von den festgestellten PAK-Bodenbelastungen keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch aus. Im Zuge einer Neubebauung der Flächen sollten die Bodenbelastungen vollständig beseitigt werden, so dass anschließend keine weiteren Erkundungsmaßnahmen erforderlich wären. Hierfür ist eine abfallrechtliche Einstufung des Aushubmaterials mittels entsprechender Beprobung und Analytik durchzuführen.

Im Bebauungsplan wurden die entsprechenden Flächen gekennzeichnet.

Das Gutachten vom 19.02.2018 sowie der Nachtrag zur orientierenden Erkundung vom 12.12.2019 sind dieser Begründung beigelegt.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinburg folgende Hinweise gegeben:

- Bei der Anlage von Spiel- und Gartenflächen ist die Schadstofffreiheit mittels geeigneter Untersuchungen zu belegen.

- Im Bereich einer ehemaligen Klärgrube sollen mittels einer erweiterten Grundwassererkundung die Ergebnisse der orientierenden Untersuchung abgesichert werden und ggf. der Bereich durch einen Bodenaustausch saniert werden. Gleiches gilt für den Bereich um GWM 1.
- Auf Grund der vermuteten sehr heterogenen Verteilung möglicher Verunreinigungen durch Auffüllungen sind sämtliche Bodenarbeiten gutachterlich zu begleiten. Bei Auffälligkeiten ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg zu informieren.
- Im Zuge der Bauarbeiten sollen bekannte und auch neu entdeckte Bodenbelastungen vollständig beseitigt werden, so dass anschließend keine weiteren Erkundungsmaßnahmen erforderlich sind.
- Des Weiteren sind die Auswirkungen der geplanten Regenwasserversickerung durch einen Gutachter nach §18 BBodSchG hinsichtlich möglicher Verunreinigungen sowie Schadstoffverlagerungen in Bezug auf die Gefährdung des Grundwassers zu bewerten.

12. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59 trägt der Vorhabenträger.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59 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 Klassenstärken 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 nicht.

13. Flächenbilanzierung

Flächennutzungen im Plangeltungsbereich	
Festsetzung	Fläche in m²
Mischgebiet	3.957
darin enthalten Aufstellfläche für Müllbehälter	20
Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches	3.957

14. Eigentumsverhältnisse

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Privateigentum.

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 29.03.2022 gebilligt.

Stadt Kellinghusen, den

Der Bürgermeister