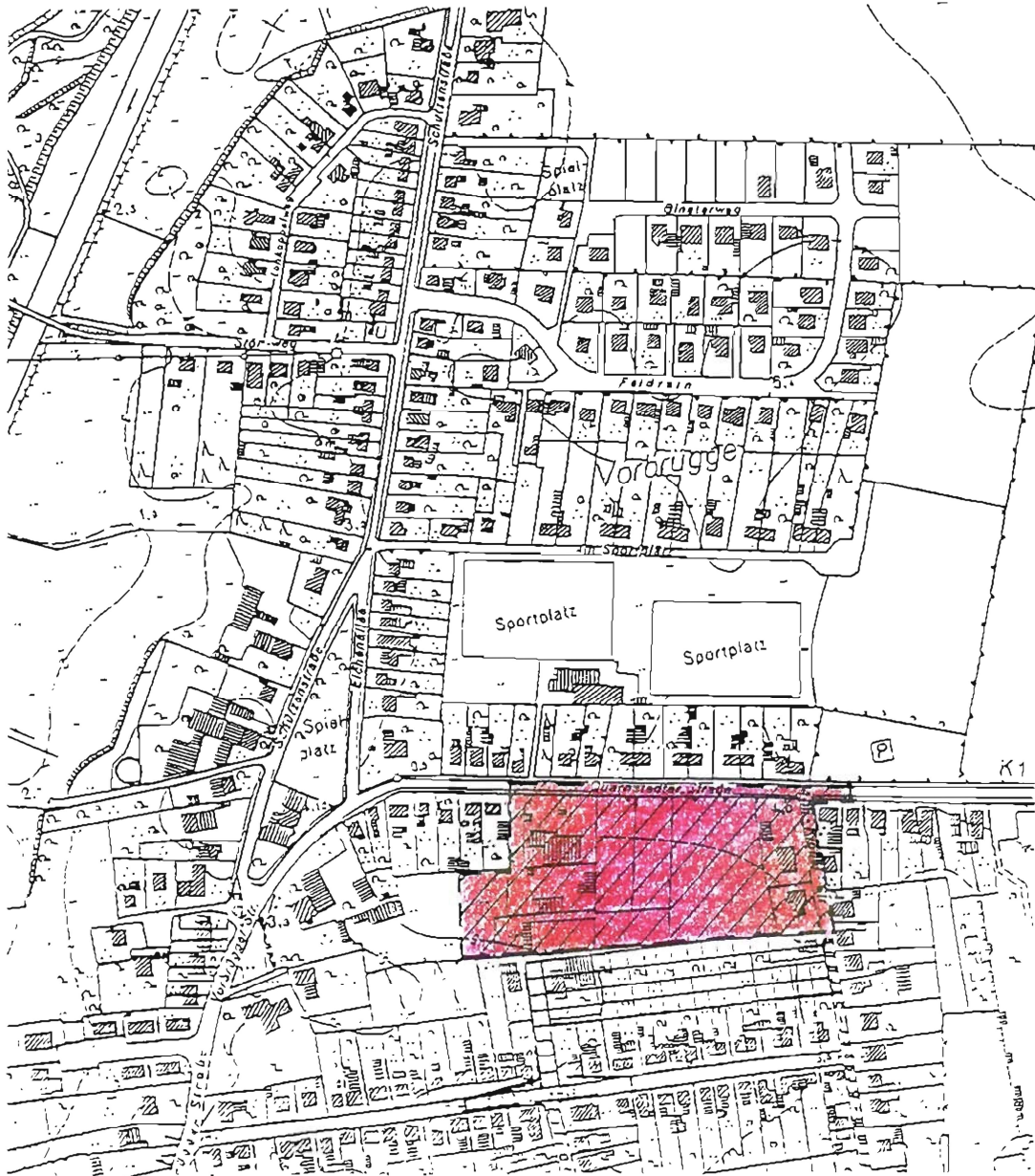


**BEGRÜNDUNG zur I.Änderung
für den Bebauungsplan Nr. 17**

„Südlich Quamstedter Straße, Westlich Timm-Kröger-Straße,
Nördlich Feldstraße, Östlich Flurstücke 114/34, 34/8 (Teilstück),
33/90 und 33/24" der Stadt Kellinghusen



Begründung gem. § 9 (8) BauGB vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I.S. 2253)

INHALT:

- 1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN
 - 1.1 Rechtsgrundlagen, Verfahren
 - 1.2 Bestand und Lage des Gebietes
- 2.0 PLANUNGSZIELE
- 3.0 ENTWICKLUNG DES PLANES
 - 3.1 Bebauung, Art und Maß der Nutzung
 - 3.2 Städtebauliche Daten
 - 3.3 Gestaltung
 - 3.4 Grünordnung
 - 3.5 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr
- 4.0 BODENORDNUNG
- 5.0 VER- UND ENTSORGUNG
- 6.0 KOSTEN

ANLAGE 1 BAUGRUNDGUTACHTEN

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen, Verfahren

Die Ratsversammlung der Stadt Kellinghusen hat am 12.05.1997 beschlossen, eine I. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet „Südlich Quarnstedter Straße, Westlich Timm-Kröger-Straße, Nördlich Feldstraße, Östlich Flurstücke 11/34, 34/8 (Teilstück), 33/90 und 33/24“ aufzustellen.

Dem Bebauungsplan Nr. 17 I. Änderung liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253 § 10) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I. S. 3486) i.V.m. § 2 BauGB-Maßnahmen-gesetz in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Aus-weisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichte-rungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 622).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58).
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321).
- Die BauNVO mit Gesetzesgrundlagen in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466).

Im Bereich der Stadt Kellinghusen besteht ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung. Insbesondere die Nachfrage nach Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser konnte durch die in den letzten Jahren erschlossenen Flächen (B-Plan Nr. 11, Im Winkel, B-Plan Nr. 25 - Teilerschließung Amselweg / Uhlenweg, B-Plan Nr. 29-Papenbergallee II BA, B-Plan Nr. 43-Weißdornweg) nicht annähernd befriedigt werden.

Die beim Stadtbauamt geführte Warteliste für Einfamilienhausbaugrundstücke umfaßt immer noch 86 Kaufbewerber (Stand: April 1997). Entsprechende Baugrundstücke stehen jedoch z.Zt. nicht zur Verfügung.

Um zu einer schnelleren Deckung dieses dringenden Wohnbedarfs beizutragen, erfolgt die Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange im Planverfahren unter Anwendung der Vorschriften des § 2 (2) -(4) und (6) BauGB-MaßnahmenG.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient der Lage- und Höhenplan mit der Bestandsaufnahme vom 24.07.1996 der Vermessungsingenieure W. Patzelt und J. Schröder in Arbeitsgemeinschaft. Ergänzende Einmessungen des Grünbestandes wurden durch das Vermessungsbüro J. Schröder in Norderstedt vorgenommen.

Planungen zur Ver- und Entsorgung sowie zur Verkehrserschließung werden vom Architektur - und Ingenieurbüro Peter Reiber, Bad Bramstedt, erstellt.

Mit der Ausarbeitung der I. Änderung des Bebauungsplanes wurde ebenfalls das Architektur - und Ingenieurbüro Peter Reiber, Bad Bramstedt, beauftragt.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt südlich der Quarnstedter Straße in Kellinghusen. Es handelt sich um eine Fläche, die im Flächennutzungsplan im wesentlichen als gemischte Baufläche dargestellt ist. Lediglich eine kleine Teilfläche im Südosten des Plangebietes ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der B-Plan Nr. 17 vom 30.06.1972 setzt für den größten Teil seines Geltungsbereiches ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO 1968) mit zwei geschossiger Bebauung und einer GRZ von 0,4 fest.

Für den im F-Plan als Wohnbaufläche dargestellten Teil des Plangebietes ist ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1968) mit eingeschossiger Bebauung und einer GFZ von 0,3 festgesetzt.

Der B-Plan Nr. 17, I. Planänderung, wird weiterhin als MI-Gebiet ausgewiesen. Für den südlichen Geltungsbereich ist eine Aufhebung geplant und durch Schraffur im Teil A : Planzeichnung dargestellt.

Die Flurstücke 34/2 - 34/4, 34 / 19 und 34/8, sowie die bereits bebauten Grundstücke westlich der Timm-Kröger-Staße werden hauptsächlich gewerblich genutzt.

Die unbebauten Flächen innerhalb des derzeitigen Geltungsbereiches werden landwirtschaftlich genutzt (Flurstücke 34/6, 34/18 und 34/20) bzw. handelt es sich dabei um Gartenflächen der Grundstücke nördlich der Feldstraße.

2.0 PLANUNGSZIELE

Durch die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 soll die bauliche Ausnutzbarkeit der z.Zt. landwirtschaftlich genutzten Flächen (Flurstücke 34/6, 34/18 und 34/20) verbessert werden. Hierzu ist eine Neuordnung der Erschließung der Baugrundstücke erforderlich.

Die nach dem derzeit geltenden B-Plan vorgesehene Planstraße B könnte aufgrund der seit Inkrafttreten des B-Plans durchgeführten Grundstücksteilungen und Bauvorhaben nur mit bodenordnenden Maßnahmen oder im Wege der Enteignung verwirklicht werden.

Für den Bereich nördlich der Feldstraße wird der B-Plan Nr. 17 aufgehoben. Aufgrund entsprechender schriftlicher Äußerungen der Grundstückseigentümer im Jahre 1983 sowie einer Anliegerversammlung im Juni 1995 steht fest, daß die jeweiligen Eigentümer nicht bereit sind, ihre Gartenflächen für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen. Eine weitere Berücksichtigung dieses Teils des Plangebietes als Baufläche würde jedoch erhebliche Mehraufwendungen für die Erschließung zur Folge haben.

3.0 ENTWICKLUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Bebauung, Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der I. Änderung des B-Plans Nr. 17 wird unverändert als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Auf den bereits bebauten Grundstücken des Plangebietes herrscht eine gewerbliche Nutzung vor. Westlich der unbebauten Fläche befindet sich ein Landmaschinen- und Krafffahrzeughandel mit Werkstattbetrieb sowie der Lagerplatz einer Zimmerei. Im Osten des Plangebietes, an der Timm-Kröger-Straße unterhält die Schlesweg einen Betriebshof mit Büro- und Werkstattgebäude. Um den Mischgebietscharakter des Geltungsbereichs zu wahren, sollen die unbebauten Flächen im Rahmen der B-Planänderung im wesentlichen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Vorgesehen ist eine Bebauung mit

mit Einzel- und Doppelhäusern. Unmittelbar südlich, parallel zur Quarnstedter Straße, ist eine 2-geschossige Bebauung vorgesehen. Ein Nutzungskonflikt zwischen dem vorhandenen Landmaschinen- und Kraftfahrzeugbetrieb, sowie der zukünftigen Wohnbebauung, ist ausgeschlossen, da der Betrieb durch eine Auflage in der Baugenehmigung des Landrats des Kreises Steinburg vom 16. August 1995 (Az. 049/325/014) dazu verpflichtet ist, die Lärmimmissionsrichtwerte für Mischgebiete von tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) einzuhalten. Eine Erweiterung insbesondere des Werkstattbetriebes ist hingegen bereits aufgrund der schon in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans Nr. 17 vom 30. Juni 1972 erfolgten Festsetzung eines Mischgebietes (§ 6 BauNVO) nur eingeschränkt möglich.

Um eine Beeinträchtigung des Mischgebietscharakters durch eine zu intensive Wohnbebauung auszuschließen, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den neu zu errichtenden Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB wie folgt festgesetzt:

- Im Bereich des Baublocks 1 max. 4 Wohnungen / Gebäude.
- Im Bereich des Baublocks 2 max. 8 Wohnungen / Gebäude.
- Im Bereich der Baublöcke 3 und 4 max. 1 Wohnung / Gebäude - Doppelhaushälfte.

Die Doppelhäuser sind mit den Wohnseiten nach Westen oder Süden ausgerichtet.

Die Doppelhäuser sind als 1-geschossige Gebäude geplant mit einer Dachneigung von max. 30° - 45°, ausbaufähig. Dachgauben sind zulässig.

Für die bereits bebauten Teilflächen der Flurstücke 34/2, 34/3, 34/4, 34/8 (Teilstück), 34/19, 34/16 und 34/21 werden bauliche Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen, die sich den vorhandenen Häusern in max. 2-Geschossigkeit und Dachform anpassen sollen.

Um zu gewährleisten, daß die neu zu errichtenden Gebäude sich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, werden die Gebäudehöhen gem. § 9 (2) BauGB und § 16 (2) BauNVO wie folgt geregelt:

- a) Die Höhen der OK der fertiggestellten Erdgeschoßfußböden betragen max. 0,40m über der mittleren Bordsteinhöhe des dem Grundstück zugeordneten Straßenabschnittes.

b) Die Traufhöhen sind die Maße zwischen OK der fertigen EG-Fußböden und den Schnittpunkten zwischen den Außenwandflächen und den OK der Dacheindeckungen.

Die Traufhöhen betragen

-im Bereich der Baublöcke 1 und 2 max. 6,50m.

-im Bereich der Baublöcke 3 und 4 max. 3,25m.

c) Die Firsthöhen sind die Maße zwischen OK der fertigen EG-Fußböden und den äußeren Firsteindeckungen.

Die Firsthöhen betragen:

-in den Baublöcken 1 und 2 max. 11,50m.

-in den Baublöcken 3 und 4 max. 8,50m.

Für mindestens teilweise gewerblich genutzte Gebäude im Bereich der Baublöcke 3 und 4 wird die Möglichkeit vorgesehen, gem. § 31 Abs. 1 BauGB, Ausnahmen von den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen zuzulassen. Damit sich solche Gebäude an den gestellten Nutzungsanforderungen orientieren können, wird eine Überschreitung der festgesetzten Höhen um bis zu 1,00m ermöglicht.

Für den Bereich der Baublöcke 1 und 2 ist eine derartige Ausnahmeregelung entbehrlich. Aufgrund der für diese Baublöcke festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist bei eingeschossiger Bauweise bereits eine nutzungsgerechte Gestaltung gewerblicher Gebäude möglich. Eine Überschreitung der auf eine zweigeschossige Bebauung abstellenden Trauf- und Firsthöhen würde den Rahmen der im Plangebiet und dessen Umgebung vorhandenen Gebäude sprengen und entspräche nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt.

3.2 Städtebauliche Daten

3.2.1 Bauflächen neu (unbebaut) der Flurstücke 34/6, 34/18 und 34/20 = 9.508 m²

Die Gesamtsumme von ca. 33 Einheiten auf der neu überplanten Fläche setzt sich aus Doppel-, Einzel- und Mehrfamilienhäusern zusammen. Somit ist eine in diesem Bebauungsplangebiet mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 96 Einwohnern zu rechnen.

3.2.2. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 umfaßt folgende Flächen:

	Bereich	Fläche m ²	Flächenanteil %
1.	Mischgebiet	21.171	92,72
2.	Verkehrsflächen einschließlich öffentlicher Parkflächen	1.252	5,48
3.	Grünflächen einschließlich Kinderspielplatz	410	1,80
	Summe	22.833	100,00

3.3 Gestaltung

Gestalterische Festsetzungen werden für Hauptgebäude und deren Nebenanlagen im gesamten Bereich des Plangebietes getroffen. Damit soll eine identitätsreiche ortstypische Gestaltung gerade bei Neubauvorhaben erreicht werden.

Vorgesehen werden für die Fassaden: Verblendsteine, Putz und Holz, damit die Bauherren, die für sie günstigste Lösung wählen können. Für mindestens teilweise gewerblich genutzte Gebäude wird die Möglichkeit vorgesehen, gem. § 76 Abs. 1 LBO Ausnahmen von den getroffenen gestalterischen Festsetzungen zuzulassen. Die Gestaltung solcher Gebäude muß sich an den gestellten Nutzungsanforderungen orientieren können, damit die im Mischgebiet zulässigen Gewerbebetriebe wirtschaftlich arbeiten können.

3.4 Grünordnung

Die entsprechenden Festsetzungen hieraus sind in die Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) eingearbeitet worden. Die vorhandenen Knicks zwischen Flurstück 34/19 und 34/20 sowie parallel zur Quarnstedter Straße werden erhalten und von den jeweiligen Eigentümern entsprechend der „Knickpflege“, veröffentlicht vom Landesamt für Naturschutz- und Landschaftspflege Schleswig-Holstein, gepflegt. Der Baumbestand südlich der Flurstücke 34/6 und 34/18 bleibt erhalten.

Über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft nach §§ 8, 8a BNatSchG ist im Rahmen der I. Änderung des B-Plans Nr. 17 nicht zu entscheiden. Durch die Aufstellung der I. Änderung sind keine schwereren Eingriffe zu erwarten, als sie bereits nach der derzeit geltenden Fassung zulässig sind. Die im B-Plan festgesetzte Nutzungsart bleibt unverändert, das Maß der Nutzung wird nicht erhöht. Außerdem wird der B-Plan für einen Teil des derzeitigen Geltungsbereiches, der bislang unbebaut ist, aufgehoben. Zudem ist die Gestaltung von Einfriedungen konkretisiert, um eine ungewollte Vielfalt von verschiedenartigen, häufig miteinander unverträglichen Einfriedungen zu verhindern. Aus ökologisch - gestalterischen Gründen sind Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, auf reinen Wohngrundstücken im Plangebiet unzulässig. Das gesamte Oberflächenwasser (von Dächern, Wegen und Straßen) soll auf den Grundstücken versickern.

3.5 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr

3.5.1 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße mit einem Wendepunkt und mündet in die Quarnstedter Straße.

Von der Erschließungsstraße werden Zuwegungen als befahrbare Wohnwege zu den Baugrundstücken erstellt.

3.5.2 Ruhender Verkehr

Auf der Grundlage des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein wurden Stellplätze festgesetzt und zugeordnet. Für die Bestandsgebiete sowie für die Einfamilien- und Doppelhäuser gilt der Grundsatz, daß private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen sind.

Für die Mehrfamilienhäuser sind die Stellplätze an der Erschließungsstraße angeordnet. Stellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen sind unzulässig.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind direkt an der Erschließungsstraße angeordnet.

Bei einer Anzahl von 33 Wohneinheiten sind 9 öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

4.0 Bodenordnung

Die Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke, sowie die Abtretung der Verkehrsflächen an die Stadt Kellinghusen werden auf freiwilliger Basis angestrebt.

5.0 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlußzwang für alle Grundstücke über das Versorgungsnetz des Wasserwerkes der Stadt Kellinghusen. Das Leitungsnetz wird in den geplanten Straßen neu erstellt. In der Quarnstedter Straße ist es vorhanden.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswig AG.

Schmutzwasser:

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Stadt Kellinghusen angeschlossen.

Oberflächenentwässerung:

Das gesamte anfallende Oberflächenwasser wird auf dem neu überplanten Bereich versickert und zwar von Straßen, Wegen und Dächern.

Aus dem der Begründung beiliegenden Bodengutachten geht hervor, daß eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes möglich ist.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist die Versickerung wie folgt geplant:

- Die Planung sieht ein Rigolensystem mit vorgeschaltetem Leichtstoffrückhalteschacht und Schlammfang vor.
- Eine ausreichende Niederschlagsrückhaltekapazität wird durch die Dimensionierung des unter den Verkehrsflächen verlaufenden Rigolensystems gewährleistet.

Die erforderlichen Berechnungen und Zeichnungen werden im Rahmen der Planung der Erschließungsanlagen erstellt und mit der Kreiswasserbehörde abgestimmt.

Die erforderlichen Genehmigungen werden eingeholt.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist die Regelung der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) Blatt 138 zu beachten. Die Eigentümer der Grundstücke auf denen verunreinigtes Niederschlagswasser anfällt haben die notwendigen Vorkehrungen zur Vorbehandlung dieses Wassers zu treffen und bei Einholung der wasserrechtlichen Erlaubnis nachzuweisen.

Wärmeversorgung:

Die Wärmeversorgung der Neubauten erfolgt mit Erdgas-Zentralheizung für jede Wohneinheit getrennt. Eine Versorgung hat die Schlesweg, Kellinghusen, zugesagt.

Abfallbeseitigung:

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch die Firma Schreiber in Itzehoe.

Feuerlöscheinrichtungen:

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen.

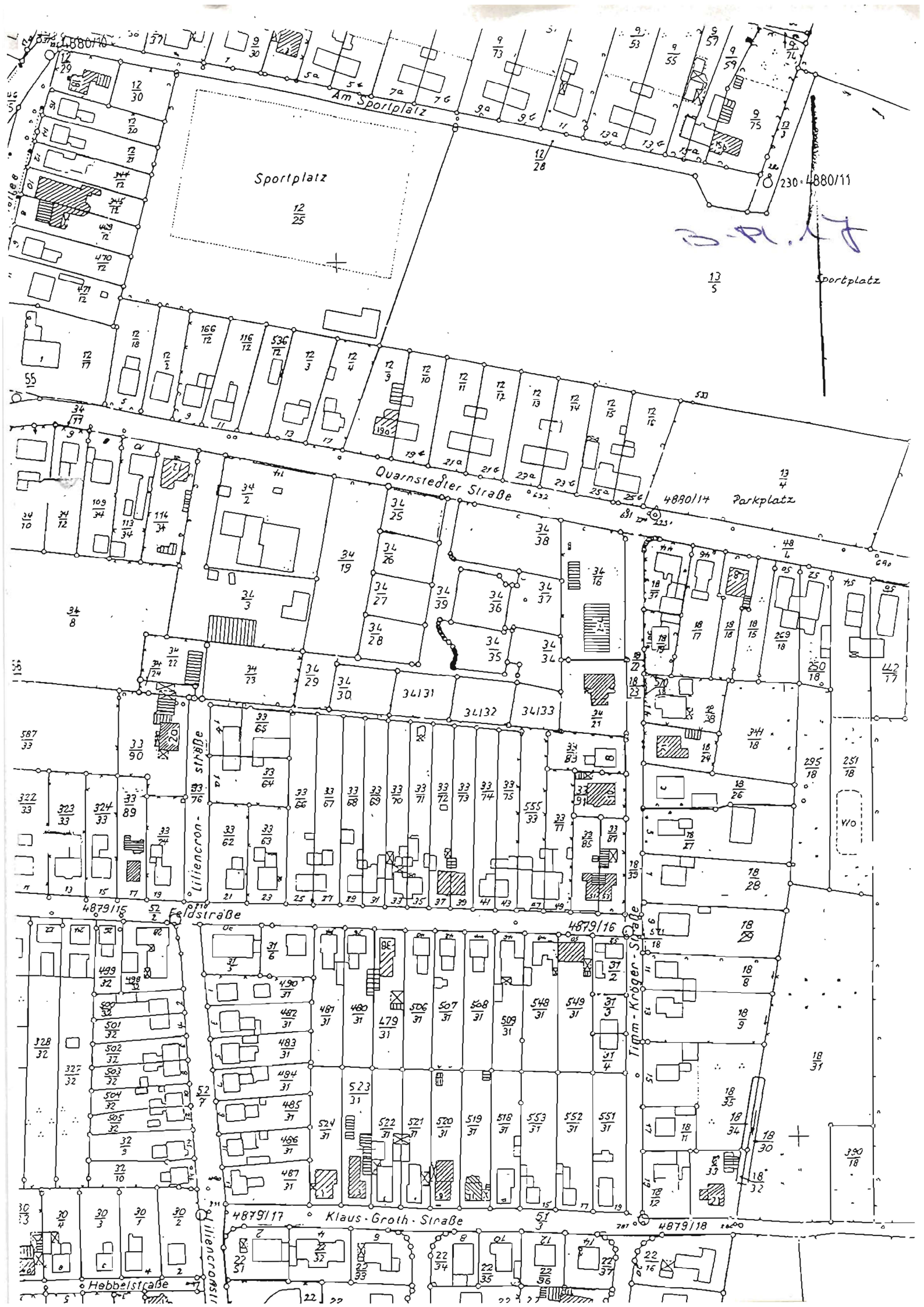
6.0 Kosten

Es wird angestrebt, die öffentliche Erschließung im Rahmen eines Erschließungsvertrages gem. § 124 BauGB durchzuführen.
Der Stadt Kellinghusen entstehen hieraus keine Kosten.

Kellinghusen, den 28. 4. 98



Siegfried Kalis
Bürgermeister



Sportplatz

Am Sportplatz

S.A. 17

13/5

Sportplatz

Quarstedter Straße

Parkplatz

Liliencrone-Straße

Fröstraße

Timm-Kröger-Straße

Klaus-Groth-Straße

Hebbelsstraße

12/30

12/18

34/2

33/62

499/32

32/5

30/3

12/25

12/3

34/19

33/65

487/31

485/31

22/34

12/9

12/10

34/25

33/72

480/31

522/31

22/35

12/11

12/12

34/26

33/73

481/31

520/31

22/36

12/12

12/13

34/27

33/74

482/31

519/31

22/37

12/13

12/14

34/28

33/75

483/31

518/31

22/38

12/14

12/15

34/29

33/76

484/31

517/31

22/39

12/15

12/16

34/30

33/77

485/31

516/31

22/40

587/33

322/33

328/32

30/4

33/90

324/33

327/32

30/7

34/22

33/89

325/32

30/2

34/23

33/91

326/32

30/1

34/24

33/92

323/32

30/8

34/25

33/93

321/32

30/9

34/26

33/94

320/32

30/10

34/27

33/95

319/32

30/11

34/28

33/96

318/32

30/12

34/29

33/97

317/32

30/13

516

155

155

52

52

52

37

34

34

52

52

52

19

34

34

52

52

52

5a

34

34

52

52

52

5c

34

34

52

52

52

7a

34

34

52

52

52

7c

34

34

52

52

52

9a

34

34

52

52

52

9c

34

34

52

52

52

9e

34

34

52

52

52

230-4880/11

4880/14

4879/15

4879/16

4879/17

4879/18

390/18

V70