



Satzung der Gemeinde Kellenhusen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c

für das Gebiet östlich der Kirschenallee zwischen der Hauskoppel im Süden und der Straßenrandbebauung "Am Wintershof" im Norden sowie westlich der in Verlängerung der Planstraße B im Innenbereich befindlichen Hausgärten

Begründung

G. Kerschling

| | | |
|-----|---|---|
| 1. | Allgemeines..... | 1 |
| 1.1 | Räumlicher Geltungsbereich | 1 |
| 1.2 | Ziel und Zweck der Planung | 1 |
| 1.3 | Planverfahren..... | 1 |
| 2. | Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben..... | 1 |
| 2.1 | Landesraumordnungsplan, Regionalplan..... | 1 |
| 2.2 | Flächennutzungsplan | 1 |
| 2.3 | Schutzgebiete..... | 2 |
| 3. | Städtebauliche Konzeption..... | 2 |
| 3.1 | Grundzüge der Planung | 2 |
| 4. | Gliederung des Plangebietes | 2 |
| 5. | Festsetzungen des Bebauungsplans | 2 |
| 5.1 | Mischgebiet..... | 2 |
| 6. | Grünordnung | 5 |
| 7. | Verkehrerschließung | 5 |
| 8. | Ver- und Entsorgung | 5 |
| 8.1 | Trinkwasserversorgung | 5 |
| 8.2 | Stromversorgung..... | 6 |
| 8.3 | Gasversorgung..... | 6 |
| 8.4 | Schmutzwasser..... | 6 |
| 8.5 | Niederschlagswasserbeseitigung | 6 |
| 8.6 | Löschwasserversorgung | 6 |
| 8.7 | Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung..... | 6 |
| 8.8 | Fernmeldeeinrichtungen..... | 7 |
| 9. | Wechselwirkungen mit der Umgebung..... | 7 |
| 10. | Flächenbilanz..... | 7 |
| 11. | Kosten für die Gemeinde..... | 7 |

1. Allgemeines

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c überplant die Gemeinde Kellenhusen eine Fläche im südwestlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 15c.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ca. 3.840 m². Er wird begrenzt durch die Kirschenallee im Westen, die Mischgebietsfläche des ehemaligen Betriebsgeländes der örtlichen Baufirma im Norden sowie einer Hausgartenfläche im Osten. Südlich wird die Planstraße B des Ursprungsbebauungsplanes mit in den Änderungsbereich einbezogen.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Planungsanlass ist der Wunsch des Grundstückseigentümers die beiden Baufenster auf den Flurstücken 14/71 und 14/77 durch ein verbindendes Element baulich zusammenzufügen.

Angeregt wurde die Überplanung des Teilgebietes MI 1a durch die konkreten Planungsabsichten des Eigentümers. Demnach soll auf dem MI-Gebiet ein Pensionsbetrieb als gemeinschaftliche Nutzungseinheit mit einem Eingangs-Rezeptionsbereich als Zwischenbaukörper entstehen.

1.3 Planverfahren

Das vorliegende **Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereiches, der der Innenentwicklung dient**, so dass die durch die Novelle des BauGB 2007 ermöglichte Verfahrensvereinfachung zutreffend sind. Das Planverfahren wird auf den gesetzlichen Grundlagen des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben

2.1 Landesraumordnungsplan, Regionalplan

Gemäß Landesraumordnungsplan 1998 (LROPL) ist der Bereich Kellenhusen Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Der Regionalplan für den Planungsraum II liegt seit 2004 in überarbeiteter Neufassung vor.

Demnach ist die Gemeinde Kellenhusen dem Nahbereich Grube als ländlichen Zentralort zugeordnet. Für die Gemeinde Kellenhusen stehen Maßnahmen der Qualitäts- und Strukturverbesserung sowie der Saisonverlängerung vor der Kapazitätsausweitung im Vordergrund.

In Kellenhusen ist der Charakter als Familienbad zu erhalten und auszubauen. Vor allem sind Ortskern- und Promenadengestaltungsmaßnahmen sowie die Aufwertung und Ergänzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen als auch verkehrliche Maßnahmen durchzuführen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kellenhusen stellt den überplanten Bereich als „Mischbaufläche“ dar. Diese Darstellung bleibt bei der derzeit im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beibehalten. Die vorliegende Planung steht somit im Einklang mit den Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

2.3 Schutzgebiete

Der Ursprungsbebauungsplan wird in seiner Gesamtheit von dem überschwemmungsgefährdeten Bereich der Ostsee überlagert.

Die im Ursprungsplan getroffenen Regelungen zur Sicherung der baulichen Anlagen innerhalb dieses Überschwemmungsgebietes gelten für diese 1. Änderung unverändert fort. Demnach müssen Räume, die zu dauerndem Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, zum Schutz vor den Naturgewalten auf einer Höhe von mindestens 3,50 m über NN angeordnet werden. Die Vorschriften des Landeswassergesetzes (LWG) sind zu berücksichtigen.

3. Städtebauliche Konzeption

3.1 Grundzüge der Planung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Baufläche als Mischgebiet mit der dazugehörigen Stichstraßenerschließung festgesetzt.

Diese flächenbezogenen Planinhalte wurden unverändert aus den Inhalten des Ursprungsbebauungsplans übernommen. Auch die Zuschnitte der beiden Baufenster für II-geschossige Bebauungsmöglichkeiten bleiben unverändert. In die Planung neu aufgenommen wird die Möglichkeit diese beiden überbaubaren Flächen mittels eines I-geschossigen Zwischenbaus zu verbinden.

4. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich in die Bereiche des Mischgebietes und der Verkehrsflächen sowie in Verkehrsgrünflächen und private Grünflächen.

Das Mischgebiet entspricht einer zusammenhängenden Fläche, auf der die im Ursprungsbebauungsplan separat angeordneten Baufenster zusammengeführt werden.

Die Verkehrsfläche bestehend aus den verkehrsberuhigten Stichstraßen und dem als Trennung zwischen dem Baugebiet und der Verkehrsfläche vorgesehenen bepflanzten Verkehrsgrün. Die Flächen der ursprünglich als Wendeanlage konzeptionierten Verkehrsfläche werden zum Teil der geplanten Stichstrasse zugeschlagen. Die übrigen Bereiche der fortfallenden Wendeanlage werden je nach Eigentumsverhältnissen, als Verkehrsgrünfläche oder als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Mischgebiet

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Festsetzung des Baugebietes bleibt die Mischgebietsausweisung beibehalten.

Die Zulässigkeiten von baulichen Nutzungen innerhalb des Mischgebietes gelten unverändert entsprechend der im Text des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 15 c getroffenen Regelungen. Lediglich die Regelungen über die Anordnung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen werden textlich modifiziert.

Gemäß der textlichen Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes dürfen im MI 1 a -Gebiet Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht errichtet werden.

Zusätzlich wurde in dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 15c innerhalb der Mischgebiete eine Staffelung bezüglich der Festsetzungen von Wohnungen zum dauernden Aufenthalt festgeschrieben. Es erfolgte eine Gliederung der Mischgebietsfläche in folgende zwei Teilbereiche:

1. Mischgebiet MI I 1a – Fläche nördlich der Planstraße B
2. Mischgebiet MI I 1b– Fläche, die das Gebiet zwischen der Straße „Am Wintershof“ und Kirchenallee umfasst.

Mit dem Zulässigkeitskatalog des Ursprungsbebauungsplanes wurde festgelegt, dass innerhalb des an der Peripherie befindlichen MI I 1a - Gebietes Wohnungen zum Dauerwohnen im Erdgeschoss unzulässig sind. Diese Festsetzung kann auch im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung beibehalten werden.

Die mit dieser Änderung verfolgte Planungsabsicht, auf der Mischgebietsfläche einen Pensionsbetrieb zu errichten, lässt sich problemlos realisieren, da diese Wohnungen einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen und nicht dem Dauerwohnen dienen sollen.

Die vorliegende Planung überplant lediglich den **Teilbereich a** des Mischgebietes. Der Teilbereich b bleibt von der 1. Änderung des Bebauungsplanes 15c unberührt.

In dem nicht von der Änderung betroffenen MI I 1b- Gebietes sind Wohnungen auch im Erdgeschoss zulässig. Da innerhalb der bestehenden Gebäude „Am Winterhof“ 3 ein Dienstleistungsbüro untergebracht ist und gesichert werden soll, wird hier die Gefahr, dass eine reine Wohnnutzung entsteht nicht so hoch eingeschätzt. Somit wird ein Übergang zwischen der Nutzung des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes und der Mischgebietsnutzung geschaffen. Die unterschiedliche Nutzung wird durch eine Nutzungsgrenze in MI 1a und MI 1b getrennt. Der Gebietscharakter des MI 1 unterliegt insgesamt jedoch dem Nutzungskatalog des § 6 BauNVO.

Zusätzlich wird die Zahl der Wohneinheiten mischgebietsübergreifend auf maximal eine Wohnung je 150 m² angefangener Grundstücksfläche unverändert beschränkt um zu unterbinden, dass sich der Gebietscharakter wandelt und den Charakter eines Allgemeinen bzw. Reinen Wohngebietes annimmt.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 für die Ausnutzung aller innerhalb des MI 1a Gebietes angeordneten Baufenster wird eine sehr moderat gewählte Ausnutzung beibehalten. Ebenfalls unverändert bleibt die II-geschossigkeit für die aus dem Ursprungsplan übernommenen Baufenster und die Geschossflächenzahl von 0,6 für die II-geschossigen Bereiche.

Für den als verbindendes Element zwischen den beiden Hauptbaukörpern geplanten Bereich wird die Höhe der baulichen Anlage auf eine Eingeschossigkeit beschränkt, um eine maßstabsgerechte Kleinteiligkeit der Neubebauung zu sichern und somit ein Einfügen der Gebäude in das Ortsbild von Kellenhusen zu gewährleisten.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklungen der Gebäude gelten die Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes unverändert fort.

Im Hinblick auf eine gemäßigte, bauliche Höhenentwicklung in Verbindung mit einer gewissen gestalterischen Einheitlichkeit in der Bebauung wird die Höhenlage für alle eingeschossigen Gebäude und Gebäudeteile auf eine Firsthöhe von 9,0 m und eine Traufhöhe von 3,5 m und für zweigeschossige Gebäude auf eine Firsthöhe von 12,0 m und eine Traufhöhe von 7,0 m begrenzt.

5.1.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Abweichend von den Inhalten des Ursprungsbebauungsplanes ermöglicht die geänderte Planung die Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen in Teilbereichen des Plangebiets auch zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Baugrenzen. Diese erweiterte Zulässigkeit wurde durch die geänderte Verkehrsflächenausweisung der Planstraße B möglich. Anstelle der bisherigen Ausweisung einer weitgehend öffentlich genutzten verkehrsberuhigten Straße mit Wendeanlage, erfolgt künftig die Festsetzung einer kurzen Stichstraße, die gezielt für die Erschließung der angrenzenden Grundstücke zur Verfügung steht und kaum von der Öffentlichkeit frequentiert werden wird.

Von dem städtebaulichen Ziel, welches die Erhaltung eines geprägt durch Gebäudekanten der Hauptbaukörper homogenen straßenbegleitenden Erscheinungsbildes verfolgt, konnte in diesem Einzelfall abgerückt werden, da die Stichstraße nicht von der Öffentlichkeit genutzt wird und eher privaten Charakter hat.

Die Gemeinde Kellenhusen schränkt mit der gewählten Festsetzung künftig lediglich die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen in dem Bereich angrenzend an die Kirschenallee ein. Dort sind weiterhin keine baulichen Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze zwischen dem Straßenraum und der vorderen Gebäudekante der Hauptbaukörper zugelassen.

5.1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 15c sah die Erschließung der Hausgartenfläche über das Mischgebiet vor. Hierbei wurde die Anbindung der rückwärtigen Ml 1 a - Fläche mit der Anbindung der Grünflächen zusammengefasst. Aufgrund der geplanten Zusammenfassung der Mischgebieten entfällt die Notwendigkeit ein Wegerecht zu Gunsten des rückwärtigen Ml 1a Bereiches vorzusehen. Von der Anbindung der Grünflächen über das Mischgebiet sieht die Planung ebenfalls ab. Stattdessen erfolgt eine zweite Anbindung der Hausgärten an die Planstraße B über ein gesondert innerhalb der Grünflächenbereiche festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Darüber hinaus sind die Hausgärten über die Allgemeinen Wohngebiete entlang der Straße Wintershorn erschlossen, zumal die Gartenflächen eigentumsrechtlich diesen Wohnbauflächen zuzurechnen sind.

5.1.5 Baugestalterische Festsetzungen

Da sich der überplante Bereich eingebunden in den Geltungsbereich des Ursprungsplanes befindet, soll das Einfügen der Neubebauung in das Ortsbild von Kellenhusen unter Berücksichtigung der auch für das Umfeld geltenden gestalterischen Vorgaben geordnet werden. Die Ursprungsplanung enthält entsprechende gestalterische Vorgaben, die auch für die 1. Änderung verbindlich gelten.

6. Grünordnung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c der Gemeinde Kellenhusen umfasst keine Veränderung der im Ursprungsbebauungsplanes festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen.

Die angrenzend an das Plangebiet bestehende Hausgartenfläche wird von der Planung nicht beeinträchtigt. Ebenso unbeeinträchtigt bleibt der zwischen dem Mischgebiet und der Kirschenallee, als schützenswert eingestufte vorhandene Knick.

Innerhalb des Änderungsbereiches wird dieser Knick nicht weiter fortgeführt. Stattdessen hat der Grundstückseigentümer als Trennstreifen zwischen dem Privatgrundstück und der öffentlichen Verkehrsfläche einen Gehölzstreifen angelegt. Dieser Gehölzstreifen wird in der Planzeichnung zum Erhalt gesichert, wobei der nördlich der Planstraße B bereits im Ursprungsplan vorgesehene Durchbruch zur Erschließung des Mischgebietes bestehen bleibt.

7. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Planstraße B.

Im Vergleich mit den Inhalten des Ursprungsplanes, der am Endpunkt der Planstraße B eine Wendeanlage vorsah, wird die Verkehrsfläche minimiert. In der geänderten Planung erfolgt die Festsetzung einer Stichstraße mit straßenbegleitenden Grünflächen. Die Differenzierung zwischen den Verkehrsflächen incl. der Verkehrsgrünflächen und der angrenzenden ausgewiesenen Grünflächen erfolgt in Orientierung an die örtlichen Eigentumsverhältnisse.

In Verlängerung zu der Stichstraße sieht die Planung einen Fußweg vor, über den die flankierenden Flurstücke erschlossen werden sollen.

Eine direkte Anbindung des Mischgebietes an die Kirschenallee ist sowohl aufgrund des dort verlaufenden schützenswerten Knickes als auch aufgrund der Klassifizierung der Kirschenallee als Umgehungsstraße von Kellenhusen nicht möglich.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das im Ort vorhandene Versorgungsnetz. Betreiber des Netzes ist der Zweckverband Karkbrook. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang für alle Baugrundstücke.

Grundsätzlich ist auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser zu achten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden. Infrage kommen die Anlage von Regenwasserspeichern auf den privaten Grundstücken bzw. in den Wohngebäuden und die Nutzung dieses Wassers für Toilettenspülungen, Waschmaschinen o.ä. Diese Nutzung ist vom Zweckverband Karkbrook vorher genehmigen zu lassen.

8.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die E on-Hanse.

8.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

8.4 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist der zentralen Kläranlage Cismar des Zweckverbandes Karkbrook zuzuführen. Für die Erschließung sind entsprechende Anträge nach § 35 LWG bei der Wasserbehörde des Kreises Ostholstein vorzulegen. Anlagen für wassergefährdende Stoffe (Tankanlagen, Lagerstätten) sind ordnungsgemäß zu reinigen. Beim Ausbau dieser Anlagen ist die Wasserbehörde Ostholstein zu beteiligen.

8.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Oberflächenwasser ist durch geeignete Rückhaltesysteme so in das öffentliche Netz abzugeben, dass dessen Kapazitäten nicht überschritten werden. Im Zuge der weiteren Planung sind entsprechende Abstimmungsgespräche durchzuführen, die die gefahrlose Abführung des Oberflächenwassers sicherstellen.

8.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Anordnung von Hydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung mitabgedeckt. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr auszustatten. Bei einer harten Bedachung und feuerhemmenden Umfassungswänden ist eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³ pro Stunde für zwei Stunden erforderlich. Entsprechende Kapazitäten können in der Örtlichkeit bereitgestellt werden.

Die Löschwassermenge wird aus dem Trinkwasserversorgungsnetz gespeist, dessen Anlage und Kapazität die Gemeinde Kellenhusen bzw. durch Übertragung der Zweckverband Karkbrook gewährleistet.

8.7 Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung

Die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgt durch den Anschluss an die zentrale Müllabfuhr des Zweckverbandes Ostholstein.

Der Ursprungsbebauungsplan sah im Bereich der Wendeanlage der Planstraße B einen Müllsammelplatz, der auch von den Anliegern der durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossenen Grundstücke in Anspruch genommen werden sollte, festgesetzt.

Von dieser Planungskonzeption musste im Zusammenhang mit dem Verzicht auf die Wendeanlage abgesehen werden. Die erforderliche Sammelstelle für den Abfall und die Wertstoffe an Abfuhrtagen wurde in den Einmündungsbereich der Planstraße in die Kirschenallee verlegt und festgesetzt. Dies ist insbesondere erforderlich, da die Nebenerschließungen nicht durch die Müllfahrzeuge des ZVO befahren werden können. Bei der Ausbauplanung ist hierauf zu achten.

Im Rahmen der Objektplanungen für die Planstraße B sind mit dem Zweckverband Ostholstein Abstimmungsgespräche über Straßenausbaudetails zu führen.

8.8 Fernmeldeeinrichtungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch vorhandene Telekommunikationseinrichtungen der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

9. Wechselwirkungen mit der Umgebung

Die geplanten Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellen eine Innenverdichtung dar. Es sind keine Wechselwirkungen mit der Umgebung zu erwarten. Die im Rahmen der vorliegenden Planung vorbereiteten Änderungen befinden sich inmitten des überplanten Bereiches und werdend in die von der Planung betroffenen Bereiche eingebunden. Künftig bildet das gesamte MI 1a Gebiet ein zusammenhängendes bewirtschaftetes Grundstück.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,38 ha.

Tab. 4: Flächenbilanz

| | Nutzung | Flächengröße in ha |
|---|---|----------------------------|
| 1 | Mischgebiet 1a | 2.830 m ² |
| 2 | Grünfläche „Hausgarten“ | 239 m ² |
| 3 | Verkehrsgrün | 348 m ² |
| 4 | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 425 m ² |
| | Gesamt | 3.842 m² |

11. Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde Kellenhusen entstehen keine Kosten.

23746 Kellenhusen, den 11. Mai 2017




1. stellvertretender Bürgermeister
Nebel

planung: **blanck**

architektur stadtplanung landespflege
verkehrswesen regionalplanung umweltschutz
Friedrichstraße 10a 23701 Eutin
Tel.: (04521) 798811 Fax: (04521) 798810
email: eutin@planung-blanck.de