

B E G R Ü N D U N G

=====

gem. § 9 (6) BBauG zum

B E B A U U N G S P L A N N R. 7

=====

(Bereich IFA - Hotel)

Gemeinde Kellenhusen

Kreis Ostholstein

Aufgestellt: Oktober 1975

ARCHITEKT: Dipl.- Ing. Rolf Brügge

Planungsbüro: 244 Oldenburg, Schulstr. 26

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

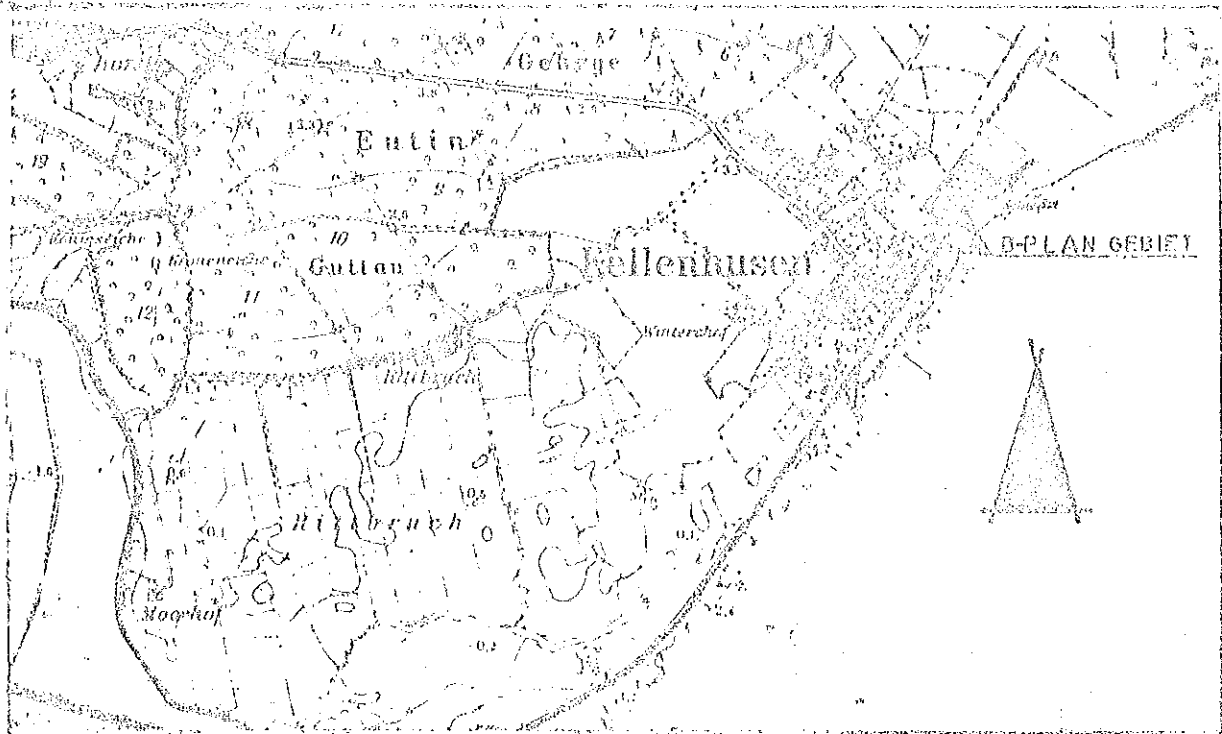
=====

<u>Kapitel</u>	<u>Seite</u>
1. Übersicht	1
2. Allgemeine Situation	2
3. Rechtsgrundlagen	2
4. Plangebiet	2
5. Städtebauliche Maßnahmen	3
6. Bodenordnende Maßnahmen	3
7. Erschließung	4
8. Ver- und Entsorgung	5
9. Grünanlagen	5
10. Überschlägliche Kostenermittlung	6
11. Hinweise zur Durchführung	6
12. Erläuterungen zu den gestalterischen Vorschriften	7

GEMEINDE KELLENHUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 25000



DIE AUSARBEITUNG ERFOLGTE AUF ANTRAG DER GEMEINDE
KELLENHUSEN VOM 10.5.1969 DURCH DAS PLANUNGSBÜRO
DIPL.-ING. ROLF BRÜGGE, 244 OLDENBURG, SCHUHSTRASSE 26

FÜR DIE TECHNISCHE RICHTIGKEIT DES PLANUNGSENTWURFS
OLDENBURG, OSTHOLSTEIN DEN _____

(STEMPEL)

(UNTERSCHRIFTEN)

2. ALLGEMEINE SITUATION

=====

Die Gemeinde Kellenhusen hat sich infolge von mehr Freizeit und vergrößertem Urlaubsbedürfnis der Bevölkerung in den letzten 20 Jahren zu einem "Fremdenverkehrsort" entwickelt.

Nach Ablauf der Aufbauphase ist es das Ziel der Gemeinde Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung zu fördern.

Es wird angestrebt Kellenhusen als "Kurort" an der Ostsee zu etablieren.

Das Anliegen dieses Planes ist es, die Entwicklung von baulichen Anlagen besonders für Hotels, Restaurants, Läden im Zusammenhang mit Ferienwohnungen zu lenken und abschließend zu ordnen.

3. RECHTSGRUNDLAGEN

=====

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 erfolgte gem. § 8 und 9 BBauG zur Ordnung des zum Teil bebauten Geländes hinter dem Deich und zur Klärung des ruhenden Verkehrs in der Ortschaft. Die Planung wird nach § 8 (2) BBauG aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt, und befindet sich in Übereinstimmung mit der Fassung der Neuaufstellung, die voraussichtlich Anfang 1976 zur Genehmigung vorgelegt wird.

4. PLANGEBIET

=====

Die Gemeinde liegt im nordöstlichen Teil des Kreises Ostholstein und ist nach dem Landesraumordnungsplan Fremdenverkehrsgestaltungsbereich an der Lübecker Bucht. Bei der erreichten Konzentration sind weiterhin bei der Planung Grundsätze von Ordnungsräumen heranzuziehen. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 2,5 ha Ortslage.

Das Baugebiet liegt im Bereich des Überschwemmungsgefährdeten Gebietes. Bei Hochwasser sind Flächen unter NN + 3,50 m gefährdet. Für den Bereich des Hochwassers- bzw. Überschwemmungsgefährdeten Gebietes, fordert die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der zu erteilenden Baugenehmigungen ausreichende Sicherheitsmaßnahmen gegen die Einwirkung einer Sturmflut.

Alle Gebäude werden in ihrer Höhenlage so angeordnet, daß der Erdgeschoßfußboden mind. NN + 3,50 m liegt.

Das entstehende Sockelgeschoß wird als Stützengeschoß ausgebildet und für Einstellplätze genutzt.

Die verbleibende Geländefläche wird parkartig angelegt.

Hierzu ist ein Landschaftsarchitekt hinzuzuziehen.

5. STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN

=====

Die Bauleiplanung regelt die vorh. bauliche Nutzung von einzelnen Grundstücken wie folgt :

- a) 1 Sondergebiet für je ein VI und VII geschossiges Punkthaus mit Läden, Restaurants, Hotel und Ferienwohnungen.
- b) 1 reines Wohngebiet für ein VIII geschossiges Punkthaus
- c) 1 Sondergebiet für I bis II geschossige Ferienwohnungen sowie
- d) 1 Sondergebiet für ein erneuerungsbedürftiges Hotel IV Geschosse.

6. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

=====

Das Gelände befindet sich im Besitz sh. Beiblatt Eigentümerverzeichnis. Die Durchführung des B-Planes ist praktisch abgeschlossen. Die Möglichkeiten der Bodenordnung gem. Teil IV BBauG sieht neben Arrondierungskäufen Vorkaufsrecht ggf. eine Enteignung und weitere Maßnahmen je nach Bedarf vor.

- 6.1 Ein freihändiger Erwerb ist anzustreben.
- 6.2 Tausch von Grundstücken.
- 6.3 Sicherung des besonderen Vorkaufrechtes für die Gemeinde durch Beschluß einer Satzung gem. §§ 25 u. 27 BBauG.

7. ERSCHLIESSUNG

=====

7.1 Äußere Verkehrsanbindung

Die Hauptverkehrserschließung wird durch zwei Wohnsammelstraßen vorgenommen.

- a) von der Ortsmitte durch die Feldstraße und
- b) vom Ortseingang über die Ostlandstraße.

7.2 Innere Verkehrserschließung

Teilweise sind einzelne Grundstücke über befahrbare Wohnwege, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger begünstigt, anzufahren.

7.3 Fußwege

Die Freizeitflächen und Strandbereiche sind überwiegend frei von Fahrverkehr von der angrenzenden Ortslage erreichbar.

7.4 ruhender Verkehr

Die Stellplätze, die nicht im Planbereich untergebracht werden können, ca. 30% stehen außerhalb des B-Planbereiches bereit. Am ehemaligen Schießplatz (angrenzend an den Geltungsbereich des B-Plan) und in einer Entfernung von 150 m ist östlich der Ostlandstraße von der Gemeinde ein Auffangparkplatz für die Abde-
nung von zusätzlichen GST Flächen erstellt worden.

Eine Ermittlung (und Nachweis) der notwendigen Stellplätze ist in den Anlagen enthalten.

8. VER- UND ENTSORGUNG

=====

- 8.1 Die Wasserversorgung betreibt der Zweckverband Karkbrook aus dem vorh. Versorgungsnetz.
- 8.2 Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig. Für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie werden weitere notwendige Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen nach Feststehen des Leistungsbedarfes durch die Schleswig ermittelt und dementsprechend zur Verfügung gestellt.
- 8.3 Die Aufstellung vom Haushaltsstand für Gas bzw. Öl ist im Rahmen der baurechtlichen Vorschriften möglich.
- 8.4 Abwasserbeseitigung / Trennsystem
- a) Schmutzwasser
Das Schmutzwasser wird dem zentralen mechanischbiologischen Klärwerk d. Zweckverbandes zugeführt. Die Abwasserbeseitigungsanlage ist seit 1973 in Betrieb.
 - b) Oberflächenwässer
Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird sofern es nicht auf den Grundstücken verbleibt in Regenwasserkanälen dem Gewässer II. Ordnung zugeleitet. Die Einleitung in die Ostsee geschieht über die Pumpstation Klosterseeschleuse.
- 8.5 Die Müllbeseitigung erfolgt über den Kreis Ostholstein. Die Lagerung und Beseitigung wird von dem Zweckverband Karkbrook auf der Deponie Poggenpohl betrieben.

9. GRÜNANLAGEN

=====

In unmittelbarer Nachbarschaft vor dem Deich befinden sich Grünflächen, eine Reihe von Freizeit- und Kuranlagen und Kleinkinderspielplätze. Weitere Anlagen befinden sich außerhalb des B-Planes und sind auf kurzen fußläufigen Wegen erreichbar. Zu erwähnen ist noch die Einrichtung eines Kinderhortes im Versorgungszentrum.

10. ÜBERSICHTLICHE KOSTENERMITTLUNG

=====

Für den Bebauungsplanbereich Nr. 7 wurde ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, in dem der Gemeinde über den beitragsfähigen Aufwand hinaus durch Schenkung der 10 %ige Gemeindanteil von der Hand gehalten wurde. Im Erschließungsvertrag wird in bezug auf die Folgekosten festgelegt, daß alle durch die Planung verursachten Maßnahmen und parallel zur ansteigenden Bettenkapazität, zur Verbesserung der Kuranlagen aus dem B-Planbereich Nr. 7 zu zahlen sind. Diese Maßnahmen wurden mit 1,15 Mio. DM beziffert.

Dieser Erschließungsvertrag wurde für den Bereich WR und SO IFA-Kurhotel abgeschlossen. Die Folgekosten wurden gezahlt.

Erschließungsträger Gemeinde:	Straßenbau		<u>60.000,---</u>
- " - Zweckverb. Karkbrook	Regenentwäss. + Abwasserbes. + Anteile Klärwerk Klostersee		
	einh. Zuschuß	350.000,---	
	Anschlußkosten n. Satzung	140.000,---	
	Anschlußkosten Wasser	35.000,---	
- " - Schleswag			<u>175.000,--- 700.000,---</u>

11. HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG

=====

Bei der Durchführung von baulichen und sonstigen Anlagen sind folgende Hinweise zu beachten:

- a) Gemäß § 34 des Bundeswasserstraßengesetz vom 2. April 1968 ist, darauf zu achten, daß Blendgefahr für die Schifffahrt dadurch ausgeschlossen wird, daß weder von Gebäuden noch von der Straßenbeleuchtung noch von Autoscheinwerfern Licht hoher Intensität zur See hin ausgestrahlt wird. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamén usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Kiel und außerdem von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

b) Bei dem Baugebiet handelt es sich um Flächen, die im hochwassergefährdeten Gebiet der Ostsee liegen. Die geplanten Anlagen können dann bis NN + 3,50 m unter Wasser gehen und dabei noch Welleneinwirkungen ausgesetzt sein. Aus diesem Grunde sind diese Flächen als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Sturmfluteinwirkungen erforderlich sind gem. § 9 Abs. 3 BBauG gekennzeichnet worden. Im Rahmen der von der Bauaufsichtsbehörde zu erteilenden Baugenehmigungen werden ausreichende Sicherheitsmaßnahmen gegen die o.g. Einwirkungen im Falle einer Sturmflut gefordert werden müssen.

12. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN GESTALTERISCHEN VORSCHRIFTEN

Innerhalb abgegrenzter Gebiete ist die Gestaltung von baulichen Anlagen, Gärten und Freiflächen einheitlich durchzuführen. Wand- und Mauerflächen sind weiß zu streichen. Konstruktive Teile und Blenden aus Holz oder dergl. sind soweit sichtbar dunkel anzulegen.

Für die Gebäude ist nur Flachdach zulässig.

Die befestigten sonstigen Verkehrsflächen, Fußwege und vorderen Grundstückbereiche sind mittels Betonplatten oder Pflaster herzustellen. Asphaltierte Flächen sollen lediglich den Fahrverkehrsflächen vorbehalten bleiben. Großflächige Plätze sind durch Pflasterstreifen zu strukturieren.

Kellenhusen, den

28. Okt. 1974



Wulff
.....
Der Bürgermeister