

Begründung zur Satzung  
für den Bebauungsplan Nr. 37  
der Stadt Kellinghusen

## 1. Grundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 37 entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan sowie seiner 5. Änderung.

## 2. Grenzen

Das Bebauungsplangebiet "Gewerbegebiet Mühlenbek" liegt südlich der Ortsumgehung der B 206 in der Gemarkung Mühlenbek, begrenzt im Norden durch die B 206, im Osten im nördlichen Bereich durch die Stadtgrenze und im südlichen Bereich durch einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg, im Süden und im Westen durch einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg.

## 3. Planungsziel

Die Entwicklung der Stadt Kellinghusen hat insbesondere in den letzten Jahren darunter gelitten, daß keine freien gewerblichen Bauflächen angeboten werden konnten. So gibt es in Kellinghusen eine Reihe von aussiedlungswilligen Betrieben, die zur Zeit über das Stadtgebiet verstreut entweder in nicht entwicklungsfähiger Lage bzw. auf städtebaulich unzuträglichen Standorten angesiedelt sind. Damit ist teilweise auch eine Gefährdung der Sanierungs- und Entwicklungsziele im Stadtkern und in den anschließenden Wohngebieten verbunden.

Um ein Abwandern von Betrieben zu verhindern, aber auch Neuansiedlungen zu ermöglichen, ist die Stadt Kellinghusen daher dringend gezwungen ein Gewerbegebiet auszuweisen.



#### 4. Erschließung

Das Gewerbegebiet kann durch die neu ausgebaute Südtangente zur Entlastung der Stadtteile Feldhusen und Mühlenbek, im Plan Planstraße A genannt, erschlossen werden.

Um möglichst maximale Grundstückszuschnitte zu erreichen, die auf die heute noch nicht im einzelnen feststehenden Bedürfnisse der anzusiedelnden Betriebe ausgerichtet sind, ist bei der relativ geringen Tiefe von 125 m - 160 m die Ausweisung einer weiteren Erschließung nicht sinnvoll. Sofern Betriebsflächen nicht direkt an der Entlastungsstraße liegen, ist davon auszugehen, daß die Erschließung in einfacher, auf die Betriebsbedürfnisse zugeschnittener Form durch Privatstraße oder nachbarrechtliche Regelung gegeben ist.

Öffentliche Parkplätze werden nicht ausgewiesen, da davon auszugehen ist, daß ausreichend Stellplätze auf den Betriebsflächen hergestellt werden und darüber hinaus weder die Standortbedingungen noch die Anzahl von weiteren öffentlichen Parkplätzen erkennbar sind.

#### 5. Nutzung

Die gesamte Fläche ist mit Ausnahme des östlich als Ausgleichsfläche vorgesehenen Geländezipfel als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die bebaubare Fläche ist großzügig festgesetzt, um eine möglichst funktionsgerechte Entwicklung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Diesem Ziel entspricht auch die Festsetzung von GFZ und GRZ sowie der Traufhöhe, die abgestimmt ist auf die grünordnerische Festsetzungen.

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Höchstwerte festgesetzt, die nach der BauNVO möglich sind. Hierdurch soll erreicht werden, daß die verfügbaren Grundstücksflächen weitgehend ausgenutzt werden, um mit dem Grund und Boden im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB sparsam und schonend umzugehen.

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben soll die innerstädtische Entwicklung von Kellinghusen ergänzen und stärken. Aus diesem Grund sollen hier im Grundsatz keine Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die ebenfalls im Innenstadtbereich geeignete Standortbedingungen vorfinden, wie z. B. Lebensmitteleinzelhandel und -märkte, ausgenommen hiervon sind :

a - der Handel mit Baustoffen,

b - der Handel mit Kraftfahrzeugen und landwirtschaftlichen Maschinen, wenn diesem Handelsbetrieb eine Produktionsstätte bzw. Werkstatt angegliedert ist, da diese im Innenstadtbereich in der Regel zu funktionalen Konflikten führen. Darüberhinaus wird der Einzelhandel zugelassen in Verbindung mit dem zu fördernden produzierenden Gewerbe, also der Herstellung oder der Reparatur von Waren, die im Betrieb produziert werden.





## 6. Städtebauliche Gestaltung

Wesentliches städtebauliches Ziel ist es, das Gebiet durch Eingrünungsmaßnahmen gestalterisch zu qualifizieren. Daher wird das Gebiet durch einen 10 m Pflanzstreifen gegenüber dem anschließenden Landschaftsbereich abgeschirmt. Außerdem dienen die Ausbildung der Parzellengrenzen als Hecken sowie die Übergrünung der Stellplatzflächen diesem Planungsziel.

Der parallel zum Bauleitplanverfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes als landschaftspflegerischer Begleitplan erstellte "Teillandschaftsplan zum Gewerbegebiet Mühlenbek" wird dem Bebauungsplan als Bestandteil beigelegt. Soweit seine Aussagen sich auf den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes beziehen, wurden diese in der Planzeichnung (Teil A) bzw. im Text (Teil B) übernommen.

Da der durch die Schaffung des Gewerbegebietes verbundene Eingriff in Natur und Landschaft durch die festgesetzten Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden kann, wird die Stadt die darüber hinaus erforderlichen, vom Landrat des Kreises Steinburg als untere Landschaftspflegebehörde in Abstimmung mit der Stadt noch festzulegenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches durchzuführen haben.

Soweit erforderlich, werden diese Ausgleichsflächen mit der noch festzulegenden Nutzung durch Änderung bzw. Ergänzung in dem Flächennutzungsplan dargestellt.



## 7. Flächenbilanz

GE II, GFZ 1,6, GRZ 0,8	8,45 ha
öffentliche Verkehrsfläche	2,30 ha
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	<u>1,33 ha</u>
Gesamtfläche	<u>12,08 ha</u>

## 8. Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung

Die Aufschließung des Plangebietes soll durch das Wasserwerk der Stadt Kellinghusen erfolgen. Die Kapazität des Wasserwerkes ist ausreichend, die Wasserversorgung im Plangebiet zu gewährleisten.

### Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die SCHLESWAG-AG.

### Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas durch die SCHLESWAG-AG erscheint möglich und wird angestrebt.

### Abfallbeseitigung

Zuständig für die Abfallbeseitigung ist der Kreis Steinburg. Die Abfallbeseitigung erfolgt nach der Satzung des Kreises Steinburg in der jeweils geltenden Fassung (zur Zeit wöchentliche "Sackabfuhr" bzw. "1,1 cbm-Container-Abfuhr" und vierteljährliche "Sperrmüllabfuhr").



## Entwässerung

### a) Schmutzwasserentsorgung

Die Stadt Kellinghusen betreibt eine zentrale Schmutzwasserbe-  
seitigungsanlage. Die Kläranlage liegt östlich des Plangebietes  
in einer Entfernung von rund 500 m angrenzend an die nördlich am  
Plangebiet vorbeiführende B 206. Das Plangebiet wird an das zen-  
trale Schmutzwasserkanalisationsnetz (Trennsystem) angeschlossen.  
Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert.

### b) Regen- und Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Regen- und Oberflächenwasser soll  
dem im Süden am Plangebiet vorbeiführenden Hauptvorfluter des  
Deich- und Sielverbandes Feldhusen "Die Wetter" (Flurstück 81/15  
der Flur 5 der Gemarkung Wrist) eingeleitet werden. Das Einver-  
nehmen hierüber mit dem Deich- und Sielverband Feldhusen ist noch  
unter Beteiligung der Wasserbehörde herzustellen.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sollen in einem besonderen 2 m breiten  
Versorgungstreifen angrenzend an die Südtangente unter Einbeziehung des  
südlich des Rad- und Gehweges vorhandenen 1,50 m breiten Bankette verlegt  
werden. Hierdurch wird ein Aufbruch der neu ausgebauten Südtangente auf  
Dauer vermieden.

## 9. Realisierungszeitraum

Der Erwerb und die Erschließung des Gewerbegebietes soll in Übereinstimmung  
mit den Aussagen des Kreisentwicklungsplanes Steinburg 1988-1992 in den  
Jahren 1989 und 1990 realisiert werden.

Kellinghusen, den 12. 04. 90



STADT KELLINGHUSEN  
- Der Magistrat -  
In Vertretung

[Redacted Signature]  
(Weinowski)  
Erster Städttrat