

**Stadt Kellinghusen
Flächennutzungsplan**

Erläuterungsbericht

(

)

Stadt Kellinghusen Flächennutzungsplan

Erläuterungsbericht

**Stadt Kellinghusen
25548 Kellinghusen**

Planverfasser

**Interfraktioneller Arbeitsausschuß Stadtentwicklung
aus Mitgliedern der kommunalen Selbstverwaltung
und der Stadtverwaltung**

mit

**Klaus Kunert Architekt + Stadtplaner
Feldschmiedekamp 33 25524 Itzehoe
Tel. 04821 / 604620 Fax. 604629**

**Aufgestellt im Februar- Juni - Oktober 1998
Überarbeitung im Juni 1999 / Januar 2000 / Juli 2000
Itzehoe / Kellinghusen**

Gliederung

Vorbemerkungen

0. Einleitung

- 0.1 Funktion und Inhalt
- 0.2 Geltungsbereich und Geltungsdauer
- 0.3 Rechtscharakter

1. Allgemeine Grundlagen

- 1.1 Lage im Raum und Zuordnung
 - 1.1.1 Einordnung und Abgrenzung
 - 1.1.2 Zuordnung im Rahmen der Raumordnung und Landesplanung
 - 1.1.3 Überregionale Verkehrsanbindung
- 1.2 Naturräumliche Gegebenheiten
 - 1.2.1 Geologie, Topografie und Reliefs
 - 1.2.2 Klima
 - 1.2.3 Wasser
 - 1.2.3.1 Grundwasser
 - 1.2.3.2 Fließgewässer
 - 1.2.3.3 Stillgewässer
 - 1.2.4 Bodenschätze
- 1.3 Historische Entwicklung
 - 1.3.1 Vor- und Frühgeschichtliche Zeiträume
 - 1.3.2 Geschichtliche Zeiträume

2. Übergeordnete Rahmenbedingungen

- 2.0 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Kreisentwicklungsplan
- 2.1 Landesraumordnungsplan und Regionalplan IV
- 2.2 Entwicklungsziele des Kreisentwicklungsplanes
- 2.3 Bestehende kommunale Planungen
 - 2.3.1 Flächennutzungsplan
 - 2.3.2 Landschaftsplan
 - 2.3.3 Städtebaulicher Rahmenplan und Sanierungsgebiete
 - 2.3.4 Bebauungspläne
- 2.4 Kulturdenkmäler
 - 2.4.1 Archäologische Denkmäler
 - 2.4.2 Baudenkmäler
- 2.5 Hochwassersituation

3. Bevölkerung

- 3.1 Bevölkerungsentwicklung
- 3.2 Altersstruktur
- 3.3 Haushaltsstruktur
- 3.4 Entwicklungstendenzen
- 3.5 Wohnraumnachfrage und Wohnungsneubaubedarf
- 3.6 Wohn- und Gebäudestruktur

4. Wirtschaft

- 4.1 Wirtschaftsraum Kellinghusen
- 4.2 Erwerbstätigkeit
- 4.3 Arbeitsstätten
- 4.4 Landwirtschaft
- 4.5 Wald und Forstwirtschaft
- 4.6 Zusammenfassende Einschätzung

5. Siedlungsstruktur

- 5.1 Zielsetzung der weiteren Siedlungsentwicklung
 - 5.1.1 Wohnbauflächen
 - 5.1.2 Mischbauflächen
 - 5.1.3 Gewerbliche Bauflächen
 - 5.1.4 Sonderbauflächen

6. Verkehr

- 6.0 Verkehr
 - 6.1 Öffentliche Verkehrseinrichtungen
 - 6.1.1 Eisenbahn
 - 6.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV
 - 6.2 Individualverkehr - Überregionales Verkehrs- und Straßennetz

7. Landschaft

- 7.0 Landschaftsräume
- 7.1 Landschaft und Landwirtschaft
- 7.2 Landschaft als Erholungsraum
- 7.3 Landschaft und Naturschutz

8. Plandarstellungen

- 8.0 Plandarstellungen
 - 8.1 Wohnbauflächen
 - 8.2 Gemischte Bauflächen
 - 8.3 Gewerbliche Bauflächen
 - 8.4 Sonderbauflächen
 - 8.5 Flächen für den Gemeinbedarf
 - 8.6 Verkehrsflächen
 - 8.7 Flächen für die Ver- und Entsorgung
 - 8.8 Grünflächen
 - 8.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses
 - 8.10 Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 - 8.10.1 Flächen für die Landwirtschaft
 - 8.10.2 Flächen für Wald
 - 8.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 8.12 Flächenbilanz aller Planaussagen

Vorbemerkungen

Die Stadt Kellinghusen hat nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz in einer Planungsmitteilung dargestellt, daß sie für das Stadtgebiet den vorhandenen Flächennutzungsplan in wesentlichen Teilen überarbeiten wird.

Die Stadt hat mit dem hier vorliegenden Entwurf ein Konzept erarbeitet, dieses am 9. April 1997 in einer frühzeitigen Bürgerversammlung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und am 16. Oktober 1997 in der Ratsversammlung beraten und erörtert.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am 17. November 1997 über den Planungsstand informiert und um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Bau- und Umweltausschuß der Stadt am 7. September 1998 erörtert und abgewogen. Es wurde ein Beschlußempfehlung für die Ratsversammlung gefaßt.

Die Ratsversammlung hat die vorliegende Entwurfsfassung am 1. Oktober 1998 zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Nach der öffentlichen Auslegung sind die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und die vorgebrachten Anregungen der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 4 BauGB entsprechend § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen Belange der Stadt Kellinghusen und andere öffentliche Belange (TÖB) und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Dieses ist in den Ausschüssen der Selbstverwaltung und in der Ratsversammlung am 1. Juli 1999 erfolgt. Im Zuge der Abwägung aller Belange wurde der Entwurf geändert und ergänzt.

Danach wurde der nunmehr vorliegende Entwurf nach § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 4 BauGB zur erneuten öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung sind die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und die vorgebrachten Anregungen der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 4 BauGB entsprechend § 1 Abs. 6 BauGB den öffentlichen Belangen der Stadt Kellinghusen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Insbesondere wurde hierbei nach nochmaliger eingehender Beratung die Hochwassersituation im Bereich der Stadt Kellinghusen aus der Stör im Bezug zur geplanten Stadtentwicklung in Expertengesprächen mit Vertretern des Umweltministeriums, des Innenministeriums und der Staatskanzlei - Abt. Landesplanung - erörtert. Im Ergebnis wird von der Stadt Kellinghusen ein "Gutachten zur Regenerierung der Stör und Reaktivierung von Überschwemmungsflächen mit Betrachtung der Auswirkungen von Maßnah-

men auf die Hochwassersituation in Kellinghusen" in Abstimmung mit den Landesbehörden in Auftrag gegeben. Nach Vorlage der Ergebnisse werden die bisherigen Planungsziele und Planausweisungen nochmals erörtert und überplant. Aus diesem Grund werden 3 Bereiche von der Genehmigung nach § 5 (1) Satz 2 BauGB ausgenommen:

1. Teilflächen des Bereiches südlich der ehemaligen Bahnstrecke, nördlich der Stör, östlich der Hafenstraße, bisheriges Planungsziel: Entwicklung von Mischbauflächen,
2. Teilflächen des Bereiches südlich der ehemaligen Bahnstrecke, nördlich der Stör, bisheriges Planungsziel: Entwicklung von Mischbauflächen und Grünflächen,
3. Teilfläche südwestlich der ehemaligen Bahnstrecke, Blockinnenbereich nördlich der Marienstraße, östlich der Friedrichstraße, bisheriges Planungsziel: Entwicklung von Wohnbauflächen.

Im Zuge der Abwägung aller Belange wurde der Entwurf geändert und ergänzt. Diese erneut geänderte Planfassung ist in den Ausschüssen der Selbstverwaltung und in der Ratsversammlung am 02. März 2000 erörtert und beschlossen worden.

0. Einleitung

Der Flächennutzungsplan ist das abgestimmte Planungsergebnis innerhalb der Stadt Kellinghusen. Es wurden eine Vielzahl von Erhebungen, Umfragen und Einzelausarbeitungen unter Einbeziehung und Mitarbeit der Einwohner der Gemeinde durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden über die Verwaltung in mehreren Verfahrensschritten nach dem BauGB beteiligt.

Der Flächennutzungsplan soll im Zusammenhang mit der gemeindlichen Investitionsplanung ein Instrument zur Steuerung der Gesamtentwicklung in der Stadt darstellen. Gleichsam sollen auch hiermit andere öffentliche Planungsträger durch die Planung koordiniert und auf die Stadt konzentriert werden. Als Vorbereitung für die rechtsverbindlichen Festsetzungen der Bodennutzungen in der hieraus entwickelten Bauleitplanung ist der Flächennutzungsplan für alle zukünftigen Entscheidungen innerhalb der Stadt Kellinghusen ein außerordentlich wichtiges Instrument.

0.1 Funktion und Inhalt

Die Flächennutzungsplanung hat nach dem Baugesetzbuch § 1 Absatz 5 die Aufgabe, als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigten Bodennutzungen des Planungsgebietes nach den voraussehbaren Anforderungen in ihren Grundzügen darzustellen. Hierbei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung,
- eine dem Allgemeinwohl verpflichtete sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten,
- eine menschenwürdige Umwelt zu sichern
- und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Flächennutzungsplanung ist eine kommunale Zielplanung, die kein starres und unveränderbares Planungsinstrument ist. Die Entwicklung in der Gemeinde selbst muß innerhalb des Planungszeitraumes ständig beobachtet werden. Sie sollte sich an den Ausgangsdaten und Zielen orientieren. Veränderte Rahmenbedingungen innerhalb der Gemeinde sind aber auch zukünftig genauso zu berücksichtigen, wie Entwicklungen von außen z.B. durch geänderte oder erweiterte Erkenntnisstände bei übergeordnete Planungen und Zielsetzungen des Landes auf der Ebene der Landes- und Regionalplanungen.

Im Flächennutzungsplan können folgende Nutzungen ausgewiesen bzw. - soweit planungsrelevante Aspekte außerhalb der Planungshoheit der Gemeinde liegen - sollen diese nachrichtlich übernommen werden:

- Die Art der Flächennutzungen bebaubarer Flächen, unterschieden in

Wohnbauflächen	W
Gemischte Bauflächen	M
Gewerbliche Bauflächen	G

- Sonderbauflächen S,
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge,
 - Flächen für Versorgungsanlagen und Flächen für die der Allgemeinheit dienenden Bauten und Einrichtungen,
 - Grünflächen wie Parkanlagen, Friedhöfe, Sport- und Spielplätze, Dauerkleingärten und Badeplätze,
 - Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen,
 - Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz,
 - Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen,
 - Flächen für Landwirtschaft und Wald.

Daneben sind zu kennzeichnen:

- Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten,
- Flächen für den Bergbau und
- Flächen, die für bauliche Nutzungen vorgesehen sind, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

0.2 Geltungsbereich und Geltungsdauer

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes erstreckt sich nach § 5 Baugesetzbuch auf das gesamte Stadtgebiet. Die Geltungszeit ist unbegrenzt und wird erst durch Aufhebung oder Änderung des Planes eingeschränkt.

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Kellinghusen wird nach den absehbaren Erfordernissen und den angestrebten Entwicklungszielen des Planungszeitraumes bis etwa 2010 konzipiert. Da sich die Entwicklungsprozesse in der jüngeren Vergangenheit immer schneller überholt haben, kann jedoch auch vor Ablauf dieser Zeit eine Änderung von Teilbereichen erforderlich werden.

0.3 Rechtscharakter

Der Flächennutzungsplan (FNP) wirkt nicht direkt auf bestehende Grundstücksnutzungen ein und ändert nicht das geltende Bodenrecht. Der FNP ist die vorbereitende Entwicklungsplanung als Basis für die zukünftige Entwicklung der Stadt. Eine rechtsverbindliche Bedeutung erhält der FNP erst dann, wenn auf seiner Grundlage Bebauungspläne entwickelt werden, die rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung treffen und nach deren Aussage über die Zulässigkeit von Bauvorhaben und anderen Nutzungsabsichten zu entscheiden ist.

Für öffentliche Träger erhält der FNP jedoch schon verbindliche Wirkung gegenüber der Stadt. Treten gegenüber dem abgestimmten FNP Änderungen der Sachlage ein, die eine abweichende Planung erfordern, so haben sich die Träger öffentlicher Belange mit der Stadt ins Benehmen zu setzen. Der gesamte Ablauf der Planaufstellungs- und Genehmigungsverfahren werden nach dem Baugesetzbuch durchgeführt.

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Lage im Raum und Zuordnung

1.1.1 Einordnung und Abgrenzung

Die Stadt Kellinghusen liegt im östlichen Teil des **Kreises Steinburg**. Die mittleren Entfernungen betragen ca.

-	zum Oberzentrum Neumünster	25	km
-	zum Mittelzentrum Itzehoe	15	km
-	zum Unterzentrum Bad Bramstedt	12	km
-	zum ländlichen Zentralort Hohenlockstedt	7	km.

Die Stadt Kellinghusen ist eine **amtsfreie Stadt** mit einer eigenen Stadtverwaltung.

Das **Amt Kellinghusen - Land** hat seinen Verwaltungssitz in der Stadt Kellinghusen, die mit folgenden Gemeinden den Amtsbereich bilden:

- Auufer
- Brokstedt
- Fitzbek
- Hennstedt
- Hingstheide
- Mühlenbarbek
- Oeschebüttel
- Poyenberg
- Quarnstedt
- Rade
- Rosdorf
- Sarlhusen
- Störkathen
- Wiedenborstel
- Willenscharen
- Wittenbergen
- Wrist
- Wulfsmoor.

Das Stadtgebiet grenzt an folgende Gemeinden:

- im Westen an Mühlenbarbek
- im Norden an Rosdorf
- im Nord-Osten an Störkathen
- im Osten an Quarnstedt
- im Süd-Osten an Wrist
- im Süden an Auufer
- im Süd-Westen an Wittenbergen.

Die Stadt umfaßt nach den Ergebnissen der Flächenerhebung des Statistischen Landesamtes von 1989 eine Fläche von insgesamt 1.881 ha. Davon sind

-	Bauflächen	278	ha
-	unbebaute Betriebsflächen	6	ha
-	Grün- und Erholungsflächen	27	ha
-	Verkehrsflächen	122	ha
-	Landwirtschaftsflächen	1.136	ha
-	Wald	249	ha
-	Wasserflächen	47	ha
-	Flächen anderer Nutzung wie Friedhof	17	ha.

Die Ausdehnung der Stadt beträgt in Nord-Südrichtung im Mittel 3,8 km - in Ost-Westrichtung ca. 4,7 km.

Die Einwohnerzahl beträgt am 31.3.1997: **8.125 EW**.

Kellinghusen besteht aus 4 historischen Siedlungsschwerpunkten,

- dem historischen **Innenstadtbereich Kellinghusen**,
- dem Siedlungsbereich **Overndorf-Grönhude** westlich der Innenstadt
- dem Siedlungsbereich **Vorbrügge** östlich der Innenstadt
- dem Siedlungsbereich **Mühlenbek** süd-östlich der Innenstadt

sowie zwei Ortslagen, die nicht mehr mit der Innenstadt im baulichen Zusammenhang stehen

- **Rensing** im nördlichen Stadtgebiet
- **Feldhusen** im südlichen Stadtgebiet.

Die Einwohner verteilen sich wie folgt, Stand Volkszählung 1987

	Einwohner EW	Haushalte HS	EW/HS
Stadtmitte	3.926	1.819	2,16
Overndorf-Grönhude	1.354	524	2,58
Vorbrügge - Mühlenbek - Feldhusen	2.268	884	2,56
Rensing	324	99	3,27
Summen / Schnitt	7.872	3.326	2,36

1.1.2 Zuordnung im Rahmen der Raumordnung und Landesplanung

Das **Unterzentrum Kellinghusen** liegt östlich des Mittelzentrums Itzehoe an der Bundesstraße B 206 zwischen dem ländlichen Zentralort Hohenlockstedt und dem Unterzentrum Bad Bramstedt. Die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung für die Stadt sind im **Regionalplan IV** definiert (Stand 1984 I) :

„Kellinghusen soll weiterhin für einen ausgedehnten, landwirtschaftlich strukturierten und relativ dünn besiedelten Nahbereich zentrale Versorgungsfunktionen wahrnehmen. Dazu soll die Attraktivität des Dienstleistungs- und Versorgungsangebotes aufrechterhalten werden. Im Hinblick auf die günstige Lage zu größeren zentralen Orten und zur Bundesbahn-Hauptstrecke sollen die guten Pendelmöglichkeiten neben den eigenen Entwicklungsmöglichkeiten genutzt werden.“

Das **Unterzentrum Kellinghusen** hat einen eigenen **Nahbereich**, der sich aus folgenden Gemeinden zusammensetzt,

- Auufer
- Breitenberg
- Brokstedt
- Fitzbek
- Hennstedt
- Hingstheide
- Moordiek
- Mühlenbarbek
- Oeschebüttel
- Quarnstedt
- Rade
- Rosdorf
- Sarlhusen
- Störkathen
- Wiedenborstel
- Willenscharen
- Wittenbergen
- Wrist
- Wulfsmoor
- nachrichtlich aus dem Planungsraum I:
Gemeinde Borstel.

Insgesamt umfaßt der Nahbereich ca. **16.500 Einwohnerinnen und Einwohner**. Kellinghusen bildet mit 8.125 EW (1997) den deutlichen Schwerpunkt im Nahbereich.

Die **Gemeindefunktionen** des **Unterzentrums Kellinghusen** sind durch den **Regionalplan IV 1984** der Stadt aus landesplanerischer Sicht zugewiesen worden. Sie haben bis zur Fortschreibung des Regionalplanes Gültigkeit (s. Ziffer 2 LROPI 1998). Auf die Ziele wird unter Punkt 2. „Überregionale Rahmenbedingungen“ im einzelnen eingegangen.

1.1.3 Überregionale Verkehrsanbindung

Die Einbindung der Stadt in das übergeordnete Verkehrssystem der Region mit den **Bundesautobahnen, Landes- und Kreisstraßen** erfolgt durch die

- Bundesautobahn **BAB 23**, von Hamburg nach Heide
 - erreichbar über die B 206 Richtung Itzehoe
 - erreichbar über die L 115 Anschluß Lägerdorf
 - erreichbar über die L 114 Wrist / Anschluß Hohenfelde

- Bundesautobahn **BAB 7**, von Hamburg nach Flensburg
 - erreichbar über die B 206 Richtung Wrist / Anschluß Bad Bramstedt
 - erreichbar über die K 1 Richtung Quarnstedt / Anschluß Neumünster Süd / Brokenlande

- Bundesstraße **B 206**,
Querverbindung in Ost-West-Richtung zwischen den Autobahnen A 23 und A 7 über Itzehoe / Wrist / Bad Bramstedt

- Landesstraßen **L 115 / L 123**
die von Süden kommend (L 115) aus den Moordörfern (Nahbereichsraum) nach Norden (L 123) in Richtung Hennstedt Aukrug führen,

- Kreisstraße **K 54**
nördliche Innenstadtumfahrung zwischen B 206 und L 123

- Kreisstraße **K 65**
südliche Verbindung zwischen B 206 und L 123 durch den Ortsteil Mühlenbek

- Kreisstraßen **K 1**
nordöstliche Verbindung zwischen K 65 und Störkathen

- Kreisstraßen **K 2**
östliche Verbindung zwischen K 65 und Quarnstedt.

1.2 Naturräumliche Gegebenheiten

1.2.1 Geologie, Topografie und Reliefs

Der Landschaftsraum der Stadt Kellinghusen wird geprägt

- im Westen und Nordwesten durch das kuppige Relief der gewellten **hohen Heide-Itzehoer Geest**, das von Westen kommend am sog. Liethhang durch das Urstromtal der Stör-Bramau-Niederung steil abfallend begrenzt wird, mit den Einzelbereichen

- in Nord-Süd-Richtung des Südteils der Kliffkante Oeschebüttel - Kellinghusen
- in Ost-West-Richtung des Ostteils der Kliffkante Kellinghusen - Mühlenbarbek,
der größte Höhenunterschied beträgt etwa 30 m bis zur Störniederung, nach Westen flacht die Geestfläche ab,
- im Süden, Südwesten und Norden der Stadt durch die **Stör-Bramau-Niederung** als **flache Flußmarschlandschaft**, mit markanten Deichlinien, die mittlere Geländehöhe beträgt hier 2.0 m ü. NN,
- im Osten befinden sich leicht erhöhte trockene Flachzonen mit Sanderflächen mit vereinzelt Dünen, die die Grundlage für den Landschaftsraum "Störkathener Heide" mit angrenzenden Waldflächen bilden, die mittlere Geländehöhe beträgt hier bis zu 5.0 m ü. NN.

Der tiefere **Untergrund** des Stadtgebietes besteht aus den Formationen, die aus den wechselnden Kalt-Warmzeiten der Vereisungen entstanden sind. Die tieferen Schichten bestehen aus Sandern und Grundmoränen der vorletzten Vereisung, der Saalekaltzeit. In der erdgeschichtlich folgenden letzten Vereisung, der Weichselkaltzeit, wurden die Oberflächenstrukturen des heutigen Landschaftsraumes mit den großen Schmelzwasserrinnen der Stör geprägt. Es entstanden am Rand der großen Grundmoräne die steilen Prallhänge der Lieth, die von Rade über Kellinghusen bis nach Itzehoe den Landschaftsraum der Geestkante zur Stör ausmachen.

Im Stadtgebiet herrschen nach Untersuchungen des Landschaftsplanes in Oberflächennähe folgende Untergründe vor:

- im westlichen Teilbereich **Podsol** und **Rosterde** (Podsol-Braunerde) als wasser-durchlässiger Boden, Sand und lehmiger Sand, mit mittlerer bis guter Eignung als Ackerboden, i.d.R. nährstoffarm, Grundwasserstand i.d.R. tiefer als 2,0 m, natürlicher Trockenstandort, guter Baugrund
- im gesamten Niederungsbereich des Störtales befinden sich Böden mit einem insgesamt hohen Grundwasserstand (i. M. unter 1,0 m) und einem großen Stauwasservorkommen, insbesondere sind in unterschiedlicher Durchmischung und Konzentration vorhanden
 - **Pseudogley**, schwer wasserdurchlässiger Boden, lehmiger Sand und sandiger Lehm, als Stauwasserboden mit guten Eigenschaften, als natürlicher Wald- und Wiesenstandort, deshalb überwiegend als Grünland genutzt, mäßiger Baugrund,
 - **Gley**, sehr bindiger Untergrund mit sehr hohem, wenig schwankendem Grundwasserstand, nährstoffreiche Bodenschichtung, vorwiegend in den Bachniederungen, schlechter Baugrund

- **Marschböden und Niedermoore,**

sehr bindige Untergründe, nährstoffreich, sehr schlechter Baugrund, sehr hoher Grundwasserstand, Staunässe, nur mit hohem Aufwand bebaubar.

Hieraus ergeben sich die **landwirtschaftliche Bodennutzung**, die auf Ackerböden mit podsoligem Untergrund und Grünflächen mit Pseudogley und Gley-Boden verteilt sind auf etwa (Erhebung: "Agrarstruktur in Schleswig-Holstein 1991, Ergebnisse der Landwirtschaftszählung", Statistisches Landesamt Kiel)

741 ha Gesamtfläche, davon
 232 ha = 31 % Ackerland,
 504 ha = 68 % Wiesen, Dauergrün- und Gartenland
 5 ha = 1 % andere Anbauflächen.

Die in **historischer Zeit besiedelten Bereiche** von Kellinghusen wurden im wesentlichen auf den trockenen und sehr guten Standorten der Podsoluntergründe auf der Geest und an der Liethkante errichtet. In den Niederungsgebieten an der Stör wurde erst sehr zögerlich und in geringem Umfang gesiedelt. Vorbrügge und Mühlenbek waren vermutlich im Siedlungskern auf einzelne Sand- und Kiesbänke unmittelbar an der Stör oder in Verbindung mit weniger feuchten Untergrundverhältnissen in Einzelfällen entstanden. Erst in neuer Zeit konnte durch moderne Bautechniken in feuchteren Bereichen und in Teilen mit schlechteren Baugründen gesiedelt werden.

1.2.2 Klima

Das Klima wird durch die großräumliche Lage im Bereich des Elbe- und Nordseeraumes geprägt. Es ist als gemäßigt, feucht temperiertes ozeanisches Klima zu bezeichnen.

Langjährige Messungen des Wetteramtes Schleswig ergaben folgende Klimadaten, gemessen zwischen 1976 und 1990 im Bereich Glückstadt / Störsperrwerk (nächster Meßpunkt)

- **Winde aus folgenden Richtungen, Anteil in %**

Nord	6,3
Nordost	8,3
Ost	12,4
Südost	12,4
Süd	9,4
Südwest	19,5
West	15,7
Nordwest	11,9
Umlaufend	0,4
Windstille	4,1

die Windgeschwindigkeit beträgt im Mittel 2,4 m / Sekunde,

- **Jahresdurchschnittstemperatur** 8,3 ° C
mittlere Jahrestemperatur im Juli 17,0 ° C, im Januar - 0,1 ° C,
- **Niederschlag** im langjährigen Jahresdurchschnitt 778 mm.

Durch die topografischen Besonderheiten des **abschirmenden Liethhanges** ergibt sich ein **sehr günstiges Lokalklima**. Der Anteil der Windstillen ist mit 4,1 % jährlich sehr hoch (im Vergleich Neumünster 2 - 3 %) und die mittlere jährliche Windstärke mit 2,4 (in Beaufort-Einheiten gemessen) ebenfalls relativ gering.

Diese klimatischen Bedingungen können als wichtiger Bestandteil in die Beschreibung "Luftkurort Kellinghusen " einbezogen werden.

1.2.3 Wasser

1.2.3.1 Grundwasser

Die Grundwasserstände liegen in Abhängigkeit von den beschriebenen Untergrundverhältnissen in sehr unterschiedlichen Tiefen.

Die podsoligen Bereiche haben einen Stand, der unter 2,0 m ansteht. Die Pseudogleyböden und die Gleyböden liegen entsprechend höher bis zu sehr oberflächennahen Niederungen.

Die geologischen Bedingungen sind in Kellinghusen durch die unterschiedlichen Bodenformationen der Geest so beschaffen, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers zur Speisung des Grundwassers in Teilbereichen in einem sehr hohen Umfang stattfindet. Die Gley- und Pseudogleybereiche sind - wie beschrieben - hierzu weniger in der Lage.

1.2.3.2 Fließgewässer

Innerhalb des Stadtgebietes besteht ein Gewässernetz, was von den Schmelzwasserabflußrinnen der letzten Eiszeit geprägt wurde. Entsprechend stellen sich im Landschaftsraum heute die Fließgewässer durch ihre Talräume und Einschnitte dar. Die ansonsten sehr kennzeichnend nässeanzeigende Vegetation ist nach den Untersuchungsergebnissen des Landschaftsplanes nur noch an wenigen Stellen als Relikt vorhanden.

Im Stadtgebiet befinden sich 6 Fließgewässer, von denen die kleineren überwiegend grabenartig ausgebaut sind und nur noch in den Oberläufen naturnah - also mit Flachwasserbereichen und sanften Uferverläufen - vorhanden sind.

Das bedeutendste Fließgewässer innerhalb des Stadtgebietes ist die **Stör**.

Sie durchströmt die Stadt in Südrichtung und verläuft in Höhe der Innenstadt dem Liethang folgend in südwestlicher Richtung. Die Stör ist eine Bundeswasserstraße, ist aber heute nur noch stromabwärts ab Kellinghusen schiffbar. In der Vergangenheit hatte die Stör für die Wirtschaft im Raum Kellinghusen eine große Bedeutung. Die Stör hat bei Rensing eine Breite von ca. 14 m und eine Tiefe von 1 m. Die Breite weitet sich im Bereich der Innenstadt am Hafen auf ca. 20 m. Die Wassertiefe schwankt sehr, die ursprüngliche Schiffbarkeit ist durch Versandung praktisch nicht mehr gegeben. Die Stör ist ab Kellinghusen im Bereich Rensinger See flußabwärts durchgehend eingedeicht worden, oberhalb befinden sich noch ausgedehnte Überschwemmungsgebiete.

In der Innenstadt sind im Bereich der Hauptstraße durch Brückenbauwerke und andere Maßnahmen Veränderungen vorgenommen worden, die den natürlichen Wasserabfluß in Zeiten starker Wasserführung deutlich behindern. Immer wieder kommt es im Herbst und Frühjahr zu Hochwassergefährdungen der unteren Innenstadt.

Die Stör ist von besonders hoher Bedeutung für die Natur und Landschaft in Kellinghusen.

Weitere Fließgewässer von Bedeutung sind nach Feststellung des Landschaftsplanes:

- südlich der Störkathener Heide das "Verbandsgewässer B" des WBV Quarnstedt, das Gewässer verläuft in ganzer Länge auf Kellinghusener Gebiet,
- der Heischbach aus Quarnstedt kommend als Verbandsgewässer des WBV Quarnstedt; der Heischbach entwässert größere tiefliegende Flächen östlich der Ortslage Kellinghusens; die Niederungsflächen sind zeitweise überschwemmt; der Heischbach entwässert über ein Schöpfwerk in die Stör,
- die Mühlenbek aus Wrist / Quarnstedt kommend als Verbandsgewässer des WBV Quarnstedt; sie markiert einen Talraum an der südöstlichen Gemeindegrenze; die Mühlenbek durchströmt als weitgehend offenes Gewässer den gleichnamigen Ortsteil bis zur Mündung in die Stör; die Niederungsflächen sind zeitweilig überschwemmt,
- im Bereich Rensing verläuft zwischen der Chaussee und der Stör ein Gewässer des WBV Störwiesen / Willenscharen von Nord nach Süd durch Grünlandländereien; das Gewässer entwässert über ein Schöpfwerk in die Stör,
- westlich der Ortslage Kellinghusen auf der Geest fließt das Verbandsgewässer H des DSV Mühlenbarbek (auch Wiesenbach genannt) vom Bereich des Standortübungsplatzes durch ein Tal zur Overndorfer Straße, von hier weiter zur Wiesenrundhalle und dann entlang der südlichen Gemeindegrenze bis zum Schöpfwerk Grönhude, von wo es in die Stör entwässert; das Gewässer ist teilweise verrohrt; an der Overndorfer Straße durchfließt es verrohrt eine Abfallablagerung.

Die genannten Gewässer sind neben der Stör die bedeutendsten Fließgewässer im Stadtgebiet. Alle sind nach technisch/wasserrechtlichen Gesichtspunkten ausgebaut worden. Völlig unbeeinflusste Abschnitte sind nicht vorhanden.

1.2.3.3 Stillgewässer

Kleingewässer, Tümpel und Teiche

Der Landschaftplan hat im Stadtgebiet 24 Stillgewässer in Form von Kleingewässern, Tümpeln und Teichen erfaßt und beschrieben. Hier sind

- 14 unbewirtschaftete Kleingewässer unter 1 ha Größe, die dauernd Wasser führen,
- 3 Tümpel, die zeitweise trocken fallen.

Die benannten Kleingewässer und Tümpel sind nach § 15 a LNatSchG geschützt.

Weiter wurden 7 Teiche und Teichanlagen kartiert, die durch Fischzucht wirtschaftlich genutzt werden, diese haben zwar auch eine ökologische Bedeutung, sind aber nach dem LNatSchG nicht geschützt.

Die früher vermutlich noch größere Zahl vorhandener Gewässer sind im Zuge der Intensivierung der Landwirtschaft verschwunden. Im Zuge der Umsetzung des Landschaftsplanes ist die Stadt um den Erhalt und den Ausbau der Stillgewässer sehr bemüht.

Seen

Im Stadtgebiet befinden sich 2 Seen, deren Fläche jeweils größer als 1 ha ist:

- großer Rensinger See
- kleiner Rensinger See.

Beide Seen befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zwischen der Rensinger Chaussee und der Stör im Norden der Stadt. Sie sind künstlich entstanden aus dem Tonabbau in der Vergangenheit. Die Seen gehören zu einer Parkanlage der Stadt Kellinghusen, die in ein Konzept als Naturerlebnisraum (nach § 29 LNatSchG) eingebunden sind.

1.2.4. Bodenschätze

In der Vergangenheit spielte der Abbau von oberflächennahen Bodenschätzen in Kellinghusen eine Rolle. Es handelte sich hierbei um

- Sand- und Kiesabbau im Bereich auf der Geest,
- Lehm- und Tonabbau im Flußtalbereich für die Herstellung von Ziegelsteinen und Fayencen,
- Torfabbau in geringem Umfang in den Niedermoorflächen.

Die Abbauten werden nicht mehr durchgeführt. Die ehemaligen Abbaustellen sind kaum noch wahrzunehmen

- durch Überwuchs am Liethang und in Sandgruben auf der Geest,
- Tongruben sind wie die beiden Rensinger Seen voll Wasser gelaufen und deren

- Ursprung nicht mehr nachvollziehbar,
Torfabbaustellen sind durch nachfolgende Vegetationen ebenfalls kaum noch auszumachen.

Die Stadt Kellinghusen weist keine Abbauflächen im Flächennutzungsplan aus. Im Zuge landschaftspflegerischer Maßnahmen und bei Maßnahmen des Fremdenverkehrs werden Altbaustellen aktiv und positiv als Bestandteil des Landschaftsraumes einbezogen.

Nach dem Landesraumordnungsplan 1998 sind in den Regionalplänen des Landes - hier für den Planungsraum IV - Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung und Rohstoffsicherungsgebiete auszuweisen. Für den Bereich Kellinghusen sind in diesem Sinne **keine** überregionalen bedeutsamen Bereiche im Regionalplan ausgewiesen worden.

1.3 Historische Entwicklung

1.3.1 Vor- und Frühgeschichtliche Zeiträume

Der Landschaftsraum im heutigen Stadtbereich ist vermutlich schon seit sehr frühen Zeiten besiedelt gewesen. Archäologische Funde deuten auf mittel- bis jungsteinzeitliche Besiedelungsspuren (etwa 7000 bis 6000 v. Chr.) hin. Die topografische Situation durch den steilen Liethhang am heutigen Ortskern mit vermutlich ausgedehnten Waldungen boten insbesondere auch in den vorgeschichtlichen Zeiträumen ideale Lebensbedingungen. Es kann davon ausgegangen werden, daß auch weit vor den durch Funde nachgewiesenen Zeiten hier - zumindest nomadische - Lebensräume vorhanden waren. Im Stadtmuseum sind diese Funde ausführlich dokumentiert. Gerade diese Funde entlang des Altweges am Liethhang weisen auf ständige menschliche Aktivitäten in diesem Bereich hin.

Mit der beginnenden Sesshaftigkeit in der Jungsteinzeit und später ab etwa 2000 v. Chr. mit der Bronzezeit liegen immer deutlichere Einzelfunde vor. Im nordwestlichen Stadtgebiet auf den hohen und flutsicheren Geestteilen sind eine Vielzahl von Hügelgrabanlagen vorhanden, die sich bis in die Nachbargemeinde Mühlenbarbek hineinziehen.

1.3.2 Geschichtliche Zeiträume

Die geschichtlichen Zeiträume beginnen im Raum Kellinghusen nachweislich um etwa 800 n. Chr. durch die aus dem Süden heraufdrängenden Franken unter Karl dem Großen und der massiven Christianisierung des Elberaumes. Mit der sog. Missionierung durch **Ansgar** wurde um 826 in Schenefeld die erste Kirche erbaut. In Heiligenstedten waren erste Aktivitäten von Wandermönchen bekannt, die sich in die Umgebung - so wahrscheinlich auch im Siedlungsraum Kellinghusen - erstreckten.

Es wird vermutet, daß das heutige **Kellinghusen** als ein **Stützpunkt fränkischer Heere** unter **Karl dem Großen** gegründet wurde. Angehörige der Heere haben sich vermutlich nach Abschluß ihrer Unternehmungen hier niedergelassen. Der Waldreichtum und die günstige Lage am Wasser boten ihnen als Holzfäller und Flößer einen guten Lebensraum. Landwirtschaft wurde hier nicht betrieben.

Die weiteren Zeiträume sind geprägt durch landesherrschaftliche Machtverschiebungen. In der Frühzeit fand mit dem Zusammenbruch des fränkischen Einflusses eine sehr viel stärkere Beeinflussung aus dem sächsischen und später dänischen Großraum statt. So wurde mit Knud dem Großen ab etwa 1000 der gesamte Bereich dänisch.

Erst ab etwa 1100 begannen die Schauenburger als Grafen - Lehnleute der Sachsenherzöge - den Einflußbereich in Holstein zu festigen und die "neuere" Geschichte einzuleiten. Mit dem militärischen Sieg Graf Adolf IV. von Schauenburg über den Dänenkönig Waldemar von Dänemark bei Bornhöved im Jahr 1227 war die gräfliche Gewalt im Schauenburger Raum gesichert. Durch die Kolonisierung und Besiedlung der Elbmarsch und systematische Städtegründungen (Itzehoe, Wilster, Krempe) wurde der Machtbereich weiter gefestigt und ausgebaut.

Erstmals urkundlich erwähnt wird **Kellinghusen** im 12. Jh. durch Nennung im Zusammenhang mit einem Zusammentreffen im Jahr 1148 des Propstes **Vicelin** aus Neumünster und **Heinrich dem Löwen** in dieser Gegend mit einem Abgesandten "Thoto von Kerleggehuse", vermutlich einem der Befehlshaber einer Kellinghusener Garnison.

Die ursprüngliche Lage des ersten Siedlungskernes liegt vermutlich immer im Bereich der heutigen historischen Innenstadt im Bereich der Lindenstraße / Hauptstraße und eventuell in Einzellagen unterhalb des Liethhanges an der Brauerstraße mit Zugang zur Stör.

Kellinghusen war schon immer von einer sehr **städtischen Grundstruktur** geprägt, die sich vom ländlichen Umfeld deutlich unterschied: seit seiner Entstehung wurde **keine Landwirtschaft** als Erwerbsgrundlage betrieben. Die Bewohner waren überwiegend Handwerker, Handels- und Gewerbetreibende. Durch Marktprivilegien konnte Kellinghusen seinen Standort auch gegenüber den umliegenden Gemeinden - wie Vorbrügge - behaupten.

1740 wurde Kellinghusen zum **Flecken** erhoben und wurde kurz danach auch mit einem neuen Jahrmarktsrecht privilegiert "... von der Kirche zur Störbrücke und nötigenfalls noch jenseits derselben", (Zitat "Atlas des Kreises Steinburg" 1994).

Nachdem die Herzogtümer Schleswig und Holstein 1866 preußische Provinz geworden waren, vermehrten sich mit dem damals zentralen Ort die kommunalen Aufgaben des Ortes. 1869 wurde unter Beibehaltung der Fleckensgerechtigkeit die "einfache Städteordnung" eingeführt, 1877 konnte Kellinghusen den Titel "Stadt" führen.

In der Sozial- und Wirtschaftsgeschichte entwickelte sich Kellinghusen im 18. und 19. Jahrhundert zu einem sehr wichtigen regionalen Standort von Handwerks- und Manufak-

turbetrieben. Hinzu kam ein umfangreicher Handel mit Produkten der Landwirtschaft aus dem Umfeld des Nahbereiches, insbesondere der Schweinehandel Ende des 19. Jh..

Ein ausgeprägtes Fuhrwesen des Handelsortes verhinderte Mitte des 19. Jh. die Führung der Eisenbahnhauptstrecke von Altona nach Kiel über Kellinghusen, die damals dann über Wrist geführt wurde. Erst 1889 erhielt Kellinghusen dann den etwas umständlichen Anschluß der Eisenbahnstrecke Itzehoe - Wrist an die damals schon fast ein halbes Jahrhundert bestehende Hauptstrecke von Hamburg nach Kiel.

Mit der Industrialisierung zum Ende der zweiten Hälfte des 19. Jh. entwickelten sich auch für Kellinghusen Veränderungen in der gesamten Produktion, Produktivität und der Geschwindigkeit der Veränderungen bis hinein ins Stadtbild:

- die einzelnen Stadtbereiche wuchsen in der Zahl der Einwohner, weitere Bereiche wurden besiedelt,
- Eingemeindungen fanden statt, Stadtbereiche wuchsen räumlich zusammen,
- öffentliche Gebäude wurden errichtet (Rathaus, Post, militärische Einrichtungen, u.a.), die vorher so nicht erforderlich waren,
- der über Jahrhunderte prägende Baustil aus den technischen Möglichkeiten des ländlichen Raumes wurde durch neue Baustoffe und Produkte zunehmend verändert: neue Gebäude sahen jetzt völlig anders aus als früher - Baustoffe ändern sich: z.B. Blech, Stahl, Sandstein, Putz, u.a.. Damit veränderten sich auch die Gebäudeformen in den Geschoß- und Gebäudehöhen, Dachneigungen, Farben und Strukturen.

Neben der Eisenbahn war auch die bis hinter Kellinghusen schiffbare Stör als lokaler Hafen Umschlagort für landwirtschaftliche Produkte in Richtung Elbe.

In der ersten Hälfte dieses Jahrhunderts gab es in der Zeit zwischen dem 1. und 2. Weltkrieg eine Phase der wirtschaftlichen Blüte. Die immer größer werdende Bedeutung gut ausgebauter Verkehrswege und die fehlende Anbindung an übergeordnete Strecken machte sich jedoch für Kellinghusen in seinem Standortnachteil bemerkbar und ließen viele Bereiche der bis dahin entwickelten Wirtschaft deutliche Verluste hinnehmen.

Einer der wichtigsten wirtschaftspolitischen Impulse der Nachkriegszeit waren für die Stadt die Einrichtungen der Bundeswehr zwischen 1960 und 1970, mit einer Vielzahl militärischer und ziviler Arbeitsplätze.

Auf die Besonderheiten der Sozial- und Wirtschaftsgeschichte wird im Kapitel 3. „Wirtschaft“ gesondert eingegangen.

2. Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.0 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Kreisentwicklungsplan

Nach § 1(4) Baugesetzbuch sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind für die Bundesrepublik im Raumordnungsgesetz festgelegt; im wesentlichen gehören dazu:

- Schaffung von gleichwertigen Lebensverhältnissen in allen Teilräumen des Bundesgebietes,
- Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten mit dem Ziel, räumliche Strukturen mit gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie ausgewogene wirtschaftliche, soziale und kulturelle Verhältnisse zu erhalten, zu verbessern und oder zu schaffen,
- Bestimmung und Förderung von Gemeinden mit zentralörtlicher Bedeutung für die in ihrem Versorgungsbereich lebenden Menschen.

Die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden für das Land Schleswig-Holstein durch

- das Gesetz über Grundsätze zur **Entwicklung des Landes**,
- den daraus entwickelten **Landesraumordnungsplan**,
- den **Regionalplan** für den Planungsraum IV mit den Kreisen Dithmarschen und Steinburg dargestellt.

In den Raumordnungsberichten der Landesregierung werden darüber hinaus die landesplanerischen Rahmenbedingungen aufgezeigt, die sich aufgrund der strukturellen Veränderungen innerhalb der Bevölkerung, der Wirtschaft und der zentralörtlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein ergeben.

2.1 Landesraumordnungsplan 1998 und Regionalplan IV

In den Leitvorstellungen zur **Landesentwicklung** sind die grundsätzlichen Ziele definiert, § 2 LandesentwicklungsgrundsätzeG - Stand 31. Oktober 1995, (Zitat)

Zitat: § 2 LandesentwicklungsgrundsätzeG - Stand 31. Oktober 1995

Die räumliche Struktur des Landes Schleswig-Holstein ist natur- und umweltgerecht und zugleich auf die menschlichen Bedürfnisse hin zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu sollen

- der dauerhafte Schutz der natürlichen Grundlagen des Lebens,
- die Sicherung der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft unter Berücksichtigung des Benachteiligungsverbots für Menschen mit Behinderungen,
- die Förderung der Gleichstellung von Frauen und Männern,
- die Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilen des Landes,
- die Sicherung und Weiterentwicklung der naturräumlichen, regionalen, siedlungsstrukturellen, ökologischen und kulturellen Vielfalt,
- die Nutzung und Stärkung der in den Teilräumen des Landes vorhandenen Raumstrukturen und verschiedenartigen Entwicklungspotentiale,
- die Sicherung und Weiterentwicklung der ländlichen Räume unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen,
- eine umwelt- und sozialverträgliche wirtschaftliche und technologische Entwicklung,
- die Sicherung und Schaffung vielseitiger, qualifizierter, auf zukünftige Bedarfe hin ausgerichteter sowie wohnungs- und siedlungsnaher Arbeitsplatzstrukturen und Bildungseinrichtungen,
- die Sicherung und Schaffung einer ausreichenden Wohnraumversorgung insbesondere in zentralen Orten und Stadtkernen,
- die langfristige Offenhaltung von künftigen Gestaltungsmöglichkeiten der Raumnutzung, angestrebt werden.

Im Landesraumordnungsplan (LROPl, Stand 4. Juni 1998) wird aus den o.g. Entwicklungsgrundsätzen das Land im Hinblick auf unterschiedliche Gegebenheiten und damit verbundenen Notwendigkeit differenzierter Planungen und Maßnahmen in folgende Raumkategorien unterteilt:

- **Regionale Planungsräume**
Nr. I bis V, dabei umfaßt der Planungsraum IV Schleswig-Holstein Süd-West die Kreise Dithmarschen und Steinburg,
für die Planungsräume sind regionale Raumordnungspläne (Regionalpläne) vom Land ausgearbeitet worden,
- **Ordnungsräume**, gliedern sich in 2 Themenbereiche und Regionen:
 - Siedlungsstrukturelle Ordnungsräume, dieses sind Verdichtungsräume Kiel, Lübeck und die Region um Hamburg
 - Ordnungsräume für Tourismus und Erholung, im wesentlichen Teilbereiche der Nord- und Ostseeküste und Bereiche in Süd-Ost-Holstein,
- **Ländliche Räume** sind Räume außerhalb der siedlungsstrukturellen Ordnungsräume, sie umfassen etwa 80 % der Landesfläche und ca. 50 % der Gesamtbevölkerung des Landes,
- **Stadt- und Umlandbereiche** sind Bereiche um Ober-, Mittel- oder Unterebenen mit Teilfunktionen von Mittelzentren, in der Regel umfassen diese Bereiche den zentralen Ort und die direkt angrenzenden Gemeinden.

- Nach dem LROPI 1998 wird im Bereich der ländlichen Räume unterschieden zwischen
- den Lagen im Einzugsbereich von größeren Oberzentren und ihren Ordnungsräumen
 - und den zentrumsfernen Lagen, mit abgelegenen strukturschwachen Räumen.

Die Stadt Kellinghusen und die umgebenden Gemeinden sind in diesem Sinn als "ländlicher Raum" gekennzeichnet. Die geografische Lage im südwestlichen Schleswig-Holstein mit der Nähe und Einbindung zum Oberzentrum Neumünster, dem Mittelzentrum Itzehoe und die Metropolregion Hamburg läßt Kellinghusen und das unmittelbare Umfeld in die nicht strukturschwachen Bereiche einordnen.

Hinzu kommt, Zitat LROPI 1998, Erläuterung zu Ziffer 4.3

„Der Kreis Steinburg ist im Hinblick auf die immer stärkere Verflechtung innerhalb der Metropolregion Hamburg und aufgrund der durch die Entwicklung in Brunsbüttel und Itzehoe grundlegend verbesserten Raumstruktur nicht mehr als strukturschwach und peripher einzustufen.“

Nach dem Landesraumordnungsplan 1998 sollen die **Ländlichen Räume** im wesentlichen folgende **Entwicklungsgrundsätze** (vgl. LROPI Ziffer 4.3) berücksichtigen:

- (2) Die ländlichen Räume sollen mit ihren vielfältigen Funktionen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart sowie der ökologischen Belange als eigenständige, gleichwertige und zukunftssträchtige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden. Sie sollen an der Gesamtentwicklung des Landes teilhaben. Insbesondere die vorhandenen regionalen Entwicklungspotentiale sollen für die Entwicklung der ländlichen Räume mobilisiert werden.
- (3) Raumordnung und Landesplanung sollen die **Eigenentwicklungen** der Gemeinden ermöglichen. In den Städten ... der ländlichen Räume sind die Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere durch **Maßnahmen des Städtebaus** ... weiter zu verbessern. Die dezentrale Siedlungsstruktur ist durch eine **funktionale Stärkung der zentralen Orte** und durch die Verbesserung ihrer verkehrlichen Anbindung zu festigen.
- (4) Die Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen für die Daseinsvorsorge der Bevölkerung sollen insbesondere in den **zentralen Orten** erhalten - und soweit erforderlich - ausgebaut werden, ...
- (5) ... Stärkung des ÖPNV zur Erreichbarkeit der Arbeits- und Ausbildungsplätze ...
- (6) ... Stärkung der Landwirtschaft und Ernährungswirtschaft ...

Aus diesen allgemeinen Entwicklungsgrundsätzen ergeben sich aus dem Regionalplan IV (1983) - Ziff. 5.6, Seite 17 - für das **Unterzentrum Kellinghusen** folgende Funktionen; diese gelten bis zur Fortschreibung des Regionalplanes weiter - vgl. Ziffer 2 LROPI:

„Kellinghusen soll weiterhin für einen ausgedehnten, landwirtschaftlich strukturierten und relativ dünn besiedelten Nahbereich zentrale Versorgungsfunktion wahrnehmen. Dazu soll die Attraktivität des Dienstleistungs- und Versorgungsangebotes aufrecht erhalten werden. Im Hinblick auf die günstige Lage zu größeren zentralen Orten und zur Bundesbahnhauptstrecke sollen die guten Pendelmöglichkeiten neben den eigenen Entwicklungsmöglichkeiten genutzt werden“.

Daneben wird (Regionalplan IV, S. 37, Tabelle Nahbereich) besonders auf die Standorte von Amtsverwaltung, Grund-, Haupt-, Real- und Sonderschulen hingewiesen.

Aus dieser Funktionszuordnung ergeben sich natürlich nicht nur für die Landes- und Regionalplanung Rahmenbedingungen. Die Stadt Kellinghusen selbst ist mit diesen Aufgaben für sich und das ländliche Umfeld gefordert, diese zu erfüllen. Hierzu gehört neben der Zuordnung finanzieller Zuordnungen aus dem Landeshaushalt zur Aufgabenerfüllung vor allem eine Wertschöpfung im lokalen Entwicklungsraum durch eigene Initiativen.

Die zentrale Frage für Kellinghusen ist hierbei die Entwicklung der **Wohnbevölkerung**. Diese wiederum ist untrennbar verbunden mit der Schaffung und Erhaltung von qualitätvollen und zeitgemäßen Wohnverhältnissen im Stadtgefüge und von Arbeitsverhältnissen - zumindest deren Erreichbarkeit durch verkehrliche Anbindungen. Die im LROPI beschriebenen **Maßnahmen des Städtebaus** können aber nicht nur in Kellinghusen allein gelöst werden. Das gesamte regionale Umfeld des Nahbereichs ist einzubeziehen, wenn nicht das Unterzentrum in seiner Aufgabenerfüllung eingeschränkt werden soll. Hierin müssen deshalb die Nachbargemeinden einbezogen werden

- durch eine möglichst umfassende interkommunale Abstimmung der jeweiligen Planungsziele in den Flächennutzungs- und Landschaftsplänen und
- durch eine zielorientierte Begleitung der Abstimmungsprozesse durch die Landesplanung - bis hin zur Genehmigung oder Versagung von lokalen Entwicklung zulasten des Unterzentrums.

Weiter sollte aus kommunaler Sicht die **landesplanerische Unterstützung** bei der Schaffung neuer und bei der Wandlung überkommener städtebaulicher Strukturen (die „klassischen“ Sanierungsgebiete nach dem Städtebauförderungsgesetz) sicher sein, die unter anderem Standorte für **zentrale Einrichtungen** sein könnten - insbesondere im Abwägungsprozeß mit anderen öffentlichen Belangen.

Die Aufgaben und Funktionen von Unterzentren im allgemeinen werden im LROPI 1998 unter Punkt 6.1.2 geregelt. Die Situation für die Funktionserfüllung für das **Unterzentrum Kellinghusen** sieht aus kommunaler Sicht wie nachfolgend beschrieben aus:

- Die Grundversorgung mit **Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs**:
In seiner Versorgungsfunktion zeigt der Nahbereich Kellinghusen (1987) noch Schwächen, die sich jedoch gegenüber dem Vergleichszeitraum (1970) deutlich verbessert haben. Die Kennziffern im Dienstleistungsbereich der Beschäftigten je 1000 EW liegen bei 130, im Einzelhandel bei 32. Diese liegen unter dem

Landesdurchschnitt mit 247 bzw. 43 / 1000. Bei den Dienstleistungen ist jedoch seit 1970 eine unterdurchschnittliche Zunahme um +10 % (Landesdurchschnitt +42 %), im Einzelhandel um +1 % (Landesdurchschnitt +17 %) zu verzeichnen (vgl. Raumordnungsbericht des Landes Schleswig-Holstein 1991, S. 63 ff.). Die zentralörtlichen Angebote im nahegelegenen Mittelzentrum Itzehoe und das relativ nahe Oberzentrum Neumünster stellen eine starke Konkurrenz dar, und scheinen im Stadtbereich eine deutliche Auswirkung zu haben.

- **Medizinische Versorgung:**

Allgemeinärzte, Zahnärzte und Apotheken sind im Unterzentrum Kellinghusen in ausreichender Anzahl vorhanden. Die fachärztliche Präsenz muß verbessert werden, da die hier nicht vertretenen Fachärzte sich besonders für Seniorinnen und Senioren und für Kinder sich als problematisch erweisen. Die lückenhafte Versorgung muß in Itzehoe abgedeckt werden.

- **Versorgung Bereich Ausbildung und vorschulische Versorgung:**
In Kellinghusen bestehen:

1	Grundschule
1	Hauptschule
1	Realschule
1	Sonderschule - Förderzentrum
4	Kindergärten
1	Landesberufsschule für Raumausstatter, Kürschner, Damen- und Herrenschneiderinnen und -schneider,
1	Jugendaufbauwerk

Ein gymnasialer Schulzweig ist zur Zeit nicht vorhanden. Die Schüler der Stadt Kellinghusen besuchen die Gymnasien in Bad Bramstedt und Itzehoe.

- Bei der Teilversorgung mit **Arbeitsstätten** wird als grober Indikator wieder die Kennziffer Beschäftigte je 1000 EW herangezogen. Zwischen 1970 und 1987 haben die Beschäftigten im produzierenden Gewerbe um 43,5 % abgenommen. Im Verhältnis zum Landesdurchschnitt mit - 15,5 % liegt der Nahbereich Kellinghusen deutlich über dem landesweiten Abbautrend im produzierenden Gewerbe (vgl. Raumordnungsbericht 1991, a.a.O).

Für die Einwohnerinnen und Einwohner vom Nahbereich Kellinghusen ist die Erreichbarkeit der zentralörtlichen Einrichtungen in Kellinghusen unterschiedlich, in der Regel jedoch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln nur mit einem hohen Zeitaufwand zu erreichen. Die Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr ist (noch) sehr hoch.

Siedlungsentwicklung aus Sicht der Landesplanung

Kellinghusen hat als Unterzentrum eine eigene zentralörtliche Einstufung. Die Siedlungsentwicklung im Land ist nach dem LROPI 1998 Ziffer 7.1 auf Schwerpunkte ausgerichtet:

„In den ländlichen Räumen sind die zentralen Orte und Stadtrandkerne Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung.“ (LROPI 1998 Ziffer 7.1)

Kellinghusen ist als zentraler Ort damit in der Schwerpunktsetzung gegenüber dem ländlichen Umfeld herausgehoben und kann über den örtlichen „Eigenbedarf“ hinaus sich entwickeln - entsprechend LROPI Ziffer 7.1 (3). Dabei soll der durch Zuwanderung bedingte Neubedarf an Wohnraum in den Siedlungsschwerpunkten gedeckt werden und die planerische Wohnungsvorsorge von 20 % (Wohnungsbestand Anfang 1995 bis 2010) möglichst **überschreiten** (LROPI Ziffer 7.1 (4)).

Im Regionalplan IV - der bis zur Fortschreibung weiterhin Gültigkeit hat - ist im Nahbereich des Unterzentrums Kellinghusen die Gemeinde Wrist mit einer „planerischen Wohnfunktion“ ausgewiesen worden und ist damit in unmittelbarer Nachbarschaft zu Kellinghusen ebenfalls Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Hier wird deutlich, daß für die Entwicklung beider Kommunen ein besonders starker interkommunaler Abstimmungsbedarf erforderlich ist, damit nicht gemeindliche Siedlungsentwicklungen zulasten des Zentralortes ablaufen.

Die Flächenausweisung für die Entwicklung von **Gewerbe- und Dienstleistungsbereichen** soll sich ebenfalls an den Funktionen der Gemeinde orientieren. Vorrangig sollen Gewerbeflächen in den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklungen ausgewiesen werden.

2.2 Entwicklungsziele des Kreisentwicklungsplanes

Die Stadt Kellinghusen wird im Kreisentwicklungsplan 1992 - 1996 genannt.

Der Kreisentwicklungsplan für den Folgezeitraum - also ab 1997 - liegt zur Zeit noch nicht vor.

Die im derzeit noch gültigen Kreisentwicklungsplan dargestellten Maßnahmen sind von der Stadt Kellinghusen und den kommunalen Verbänden bei ihren eigenen Planungen zu beachten. Für den Planungsraum Kellinghusen werden im Kreisentwicklungsplan folgende Aussagen getroffen:

- Kellinghusen ist ein Unterzentrum, das zusammen mit der Nachbargemeinde Wrist ein Siedlungsgebiet bildet.
- Die Stadt Kellinghusen hat sich das Ziel gesetzt, die zentralen Versorgungsfunktionen auszubauen und die Attraktivität des Dienstleistungs- und Versorgungsangebotes zu steigern.
- Der Wohnungsbau ist zu fördern.
- Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist intensiv zu betreiben.
- Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist dringend ausbaubedürftig.
- Eine bessere Integration in das öffentliche Personennahverkehrsnetz ist anzustreben.
- Besondere Chancen hat die Stadt durch die Lage in einer reizvollen Landschaft am Südrand des Naturparks Aukrug.
- Kellinghusen ist als Luftkurort anerkannt worden.
- Zur Förderung der Naherholung und des Fremdenverkehrs sollen Rad- und Wanderwege ausgebaut werden.
- Im Bereich des Naturschutzgebietes "Störkathener Heide" sollen Erweiterungsflächen als Naturschutzgebiet ausgewiesen werden.
- Die Störtalniederung mit angrenzenden Dünenbereichen und Abbruchkanten soll von Kellinghusen flußaufwärts zu einem Landschaftsschutzgebiet erklärt werden.
- Im Rahmen des Uferrandstreifenprogramms sollen an beiden Seiten der Stör zwischen Heiligenstedten und Kellinghusen Röhrichtbereiche ausgezäunt werden.
- Zur Verbesserung der Abwasserbeseitigung soll das Klärwerk modernisiert und die Kanalisation erweitert und saniert werden.
- Zur Förderung der Gewerbeansiedlungen sollen Gewerbeflächen erschlossen und erworben werden.
- Der Königsberger Platz wird ausgebaut und neu gestaltet.

2.3 Kommunale Planungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

Für das Stadtgebiet besteht im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ein **Flächennutzungsplan**, der seit 1978 rechtsgültig ist.

Durch die hier vorgelegte Planfassung soll die vorbereitende Bauleitplanung überarbeitet und den städtebaulichen Zielen der Stadt sowie den allgemeinen Veränderungen angepaßt werden.

2.3.2 Landschaftsplan

Wie in vielen vergleichbaren Städten und Gemeinden, so ist auch in Kellinghusen die weitere Ortsentwicklung eng an die Fragen des Landschaftsschutzes geknüpft. Die vorhandenen den natürlichen Stadtbereich prägenden Landschaftselemente sind bei allen zukünftigen Fragen zur Ortsentwicklung vorrangig zu berücksichtigen und weiterzuentwickeln.

Die Stadt Kellinghusen stellt parallel zum Flächennutzungsplan einen **Landschaftsplan** auf, der die vielfältigen Verknüpfungen zwischen der Flächennutzungsplanung und dem Landschafts- und Naturschutz aufzeigt und die ökologische Qualitätssicherung des Raumes gewährleistet.

Weiter sollen über eine qualifizierte Bestandsaufnahme und eine Bewertung neben einzelnen Biotopen vor allem auch die bedeutsamen Landschaftselemente als "Kapital" der Stadt für eine zukünftige Entwicklung mit dem Landschaftsraum aufgezeigt und in den Flächennutzungen gesichert werden.

So soll insbesondere durch die Landschaftsplanung eine schwerpunktmäßige "Bilanz" der Landschaftselemente vorgenommen werden, um dann bei weiteren Planungen zur baulichen und funktionalen Siedlungsentwicklung die Eingriffe einzuordnen und sicher abwägen zu können. Hieraus könnten dann auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Stadtgebietes an sinnvollen und verträglichen Stellen geplant und vorgenommen werden.

Der neue **Flächennutzungsplan** wird die geeigneten **Inhalte des Landschaftsplanes** nach § 6 Abs. 4 LNatSchG übernehmen.

2.3.3 Städtebaulicher Rahmenplan und Sanierungsgebiete

Die Stadt Kellinghusen hat 1980 den "Städtebaulichen Rahmenplan" für den Innenstadtbereich erarbeitet. Der Rahmenplan war im Sinne des BauGB eine informelle Planung. Es sollten insbesondere die historischen baulichen Strukturen aufgezeigt und entwickelt werden. Aus dem Rahmenplan sind "förmlich festgelegt Sanierungsgebiete" festgesetzt worden, aus denen sich alle "Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen" innerhalb des Sanierungsgebietes begründen. Das Sanierungsgebiet für den historischen Innenstadtbereich besteht zur Zeit noch. Die vorgenommenen Maßnahmen sind noch nicht endgültig abgewickelt. Neue Maßnahmen im Sanierungsgebiet sind wegen der finanziellen Lage beim Bund, Land und in der Kommune zur Zeit nicht mehr geplant.

Das Sanierungsgebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche:

- den historischer Stadtkern
- den Bereich Hauptstraße / Bahnhof.

Die Gebietsabgrenzungen sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen worden.

2.3.4 Bebauungspläne

Im Bereich der verbindlichen Bauleitplanung sind folgende **Bebauungspläne** aufgestellt worden und durch Satzungsbeschluß und Genehmigungsverfahren **rechtskräftig**:

- Nr. 1 Baugebiet Hermannshöhe
- Nr. 2 Baugebiet Mühlenkoppel
- Nr. 3 Baugebiet Bornholdsberg
- Nr. 4 Baugebiet Danziger Straße
- Nr. 5 Baugebiet Große Lohe
- Nr. 6 Baugebiet Krimweg
- Nr. 7 Baugebiet Schulberg
- Nr. 11 Baugebiet Tewesallee
- Nr. 12 Baugebiet Mühlenbeker Straße
- Nr. 17 Baugebiet Quarnstedter Straße
- Nr. 22 Baugebiet Heisch
- Nr. 25 Baugebiet Ziegeleiweg
- Nr. 27 Baugebiet Liliencronstraße / Klaus-Groth-Straße
- Nr. 28 Overndorfer Straße / Neumühlener Weg
- Nr. 29 Baugebiet Krützkamp
- Nr. 31 Baugebiet Am Sportplatz / Schützenstraße
- Nr. 37 Gewerbegebiet Mühlenbek
- Nr. 38 Baugebiet Luisenberger Straße / Krützkamp
- Nr. 41 Baugebiet Brauerstraße 15 - 17

- Nr. 42 Erweiterung des Gewerbegebiets Neuer Kamp
- Nr. 43 Baugebiet Weißdornweg
- Nr. 45 Baugebiet Grüner Weg / Am Sande.

Folgende **Bebauungspläne** werden **zur Zeit erarbeitet** und sind noch nicht rechtskräftig (Verfahrensstand nach § 33 BauGB):

- Nr. 24 Hauptstraße / Bahnhof
- Nr. 26 Feldhusener Straße / B 206
- Nr. 33 Ginsterweg
- Nr. 46 Baugebiet Overndorfer Straße / Kreisstraße 54.

Folgende **Bebauungspläne** werden **zur Zeit erarbeitet**, haben aber noch **keinen Verfahrensstand**:

- Nr. 44 Baugebiet Laurinatskoppel.

Folgende **Bebauungspläne** sind **nicht** oder **nicht mehr** rechtskräftig:

- Nr. 8 Baugebiet zwischen Johannesstraße und Neumühlener Weg
 - Nr. 9 Baugebiet Dorfkoppel Rensing
 - Nr. 10 Baugebiet Apfelgarten an der Ziegelei
 - Nr. 13 - 16 Baugebiet Lehmberg-, Linden-, Haupt- und Friedrichstraße
 - Nr. 18a-b Baugebiet Lindenstraße, Schulstraße, Schulberg
 - Nr. 19 Baugebiet Rensing
 - Nr. 20 Baugebiet Vorbrügger Straße
 - Nr. 21 Baugebiet Mittelstraße
 - Nr. 23 Baugebiet Overndorfer Lieth
 - Nr. 30 Baugebiet Mittelstraße
 - Nr. 32 Baugebiet Bahn, Stör, Hafensstraße, Hauptstraße
 - Nr. 34 Ehemalige Ziegelei / Rensinger Weg (seit 11/97 rechtskräftige Innenbereichssatzung)
 - Nr. 35 Baugebiet im Bereich Breitenberger Straße / Fehrsstraße / Hafensstraße / Lehmbergstraße
 - Nr. 36 Baugebiet beidseits Hauptstraße, Bahnhofstraße, Lehmbergstraße u. a.
 - Nr. 39 Baugebiet im Bereich Hermannstraße / Schulstraße
 - Nr. 40 Baugebiet zwischen Hauptstraße, Bahntrasse und Stör.
- Zu den Bebauungsplänen Nr. 28, 37, 42 und 46 bestehen **Grünordnungspläne**.

2.4 Kulturdenkmale

Bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Steinburg ist eine flächen-deckende Bestandsaufnahme der Gebäude und der Bewertung der kulturhistori-schen Bedeutung vorgenommen worden. Die Ergebnisse sind in einer Denkmalkartei aufgenommen worden.

2.4.1 Archäologische Denkmale

Im Stadtgebiet sind archäologische Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung dem Landesamt für Vor- und Frühgeschichte bekannt und werden in den Plan nachrichtlich übernommen:

Nr. des Denkmalsbuches gem § 9 DSchG

DB Nr. 1	Grabhügel am Westrand des Naturschutzgebiets "Störkathener Heide"
DB Nr. 2	Grabhügel an der Beselerallee nördlich des Friedhofes
DB Nr. 3 bis 13	Grabhügel teilweise in Gruppen im nördlichen Bereich des Standortübungsplatzes
DB Nr. 14 und 15	Grabhügel zwischen Rensinger See und Hermannshöhe

Nr. der Landesaufnahme

27 Warft / Burg (?)

Weiter gehören Teile des Stördeiches und der Bereich der ehemaligen Fayen-cenmanufaktur zu den archäologischen Denkmalen.

2.4.2 Baudenkmale

Im Flächennutzungsplan werden in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreis Steinburg die derzeit bekannten Kulturdenkmale nachrichtlich in einen gesonderten Plan übernommen. Es handelt sich hierbei nach dem Denkmalschutzgesetz (Stand 23.01.1998) um

Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung gem. § 5 Abs. 1 und 3 DSchG

-	Am Markt	Kirche einschl. des umfriedeten Kirchhofberei- ches
-	Am Markt 9	Rathaus

- Bergstraße Granitpflaster (Denkmalbucheintragung vorgesehen)
- Bergstraße 7 Wohnhaus mit Rückflügel
- Brauerstraße 25 Fayencemanufaktur-Villa (Denkmalbucheintragung vorgesehen)
- Gartenstraße 1 Fliesenausstattung
- Hauptstraße 23 Villa (Denkmalbucheintragung vorgesehen)
- Hauptstraße 42 Wohn- und Wirtschaftsgebäude
- Hauptstraße 42 Lederfabrik (Denkmalbucheintrag. vorgesehen)
- Lindenstraße 13 Wohnhaus mit Veranda
- Lindenstraße 65 Wohnhaus
- Lindenstraße 97 Gut Luisenberg: Herrenhaus
- Lindenstraße Aussichtsturm
- Vorbrügger Straße/
Eichenallee Anger mit Eichenalleen.

Einfache Kulturdenkmale gem. § 1 Abs. 2 DSchG

- Am Markt 2 Wohn- und Geschäftshaus mit Speichergebäude
- Am Markt 7 Bauamt
- Bergstraße 5 Wohnhaus
- Bergstraße 11 Wohnhaus mit Nebengebäude
- Bergstraße 15 Wohnhaus
- Beseler Allee 14 Villa
- Brauerstraße 21 Villa
- Brauerstraße 23 Villa
- Breitenberger Str. 12 Villa mit Nebengebäude
- Feldhusener Straße 6 Wohnhaus
- Friedrichstraße 2 Hotel "Deutscher Hof"
- Friedrichstraße 7 Fachhallenhaus "Lindenhof"
- Friedrichstraße Straßenbrücke über die Mühlenbek
- Hauptstraße 4 ehem. Hofanlage: Wohnhaus und Scheune
- Hauptstraße 10 Wohnhaus
- Hauptstraße 31 Amtsgericht
- Hauptstraße 37 ehem. Gasthof mit Utspann
- Hauptstraße 40 Wohnhaus
- Hauptstraße 58 Wohnhaus mit erneuerter Fachwerkfront
- Hauptstraße 70 Hotel "Altdeutsches Haus"
- Lehmbergstraße 15 Wohn- und Geschäftshaus
- Lehmbergstraße 31 Villa
- Lehmbergstraße 34 Wohnhaus
- Lindenstraße 69 Wohnhaus
- Lindenstraße 97 Gut Luisenberg: Kutscherhaus
- Rensinger Chaussee 2 Villa

- Rensinger Chaussee 8 Gasthof "Zur Doppeleiche"
- Rensinger Chaussee 11 Kate von 1668
- Schulstraße 4 Alte Schule mit Turnhalle
- Schulstraße 9 Wohnhaus
- Schützenstraße 5 Fachhallenhaus
- Stechelsweg ehem. Mädchenschule
- Vorbrügger Str. 7 Fachhallenhaus
- Vorbrügger Str. 16 Fachwerkkate

Historische Parks und Gärten gem. § 5 Abs. 2 DSchG

- Beseler Allee 14 Park
- Brauerstraße 25 Park
- Breitenburger Straße 12 Park
- Kastanienallee Alter Friedhof mit Lindenkranz
- Lindenstraße Park Luisenberg und Aussichtsturm
- Rensinger Chaussee 2 Park.

2.5 Hochwassersituation

Die Hochwassersituation ist bei der Planung zum Flächennutzungsplan eine besondere sensible Rahmenbedingung gewesen. Es galt hierbei die Lebensbedingungen der Innenstadt, die durch die regelmäßig wiederkehrenden Hochwasserstände der Stör betroffen war und mit den Fragen einer angemessenen Ortsentwicklung aufeinander zu beziehen und in Einklang zu bringen ist.

Die Diskussion war in der Öffentlichkeit naturgemäß nicht emotionslos. Nach der erneuten öffentlichen Auslegung wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und die vorgebrachten Anregungen der Bürger den öffentlichen Belangen der Stadt Kellinghusen unter diesem Aspekt immer wieder gegeneinander und untereinander abgewogen.

Im Februar 2000 wurden die Fragen in Expertengesprächen mit Vertretern des Umweltministeriums, des Innenministeriums und der Staatskanzlei - Abt. Landesplanung erörtert. Im Ergebnis wird von der Stadt Kellinghusen ein *„Gutachten zur Regenerierung der Stör und Reaktivierung von Überschwemmungsflächen mit Betrachtung der Auswirkungen von Maßnahmen auf die Hochwassersituation in Kellinghusen“* in Abstimmung mit den Landesbehörden in Auftrag gegeben. Nach Vorlage der Ergebnisse werden die bisherigen Planungsziele und Planausweisungen nochmals erörtert und ggf. entsprechend überplant.

Hiervon betroffen sind insbesondere 3 Planbereiche, die vorerst aus der von der **Genehmigung des Flächennutzungsplanes nach § 5 (1) Satz 2 BauGB** **ausgenommen** sind:

1. + 2. Teilflächen des Bereiches südlich der ehemaligen Bahnstrecke - nördlich der Stör, bisheriges Planungsziel: Entwicklung von Mischbauflächen und Grünflächen,
3. Teilfläche südwestlich der ehemaligen Bahnstrecke - Blockinnenbereich nördlich der Marienstraße, östlich der Friedrichstraße, bisheriges Planungsziel: Entwicklung von Wohnbauflächen.

Aber auch andere Bereiche der Innenstadt werden in den hochwassernahen Randbereichen in der zukünftigen Stadtentwicklung möglicherweise stärker mit Schutzmaßnahmen und -einrichtungen leben als bisher.

Der Umfang solcher Maßnahmen oder Planungsrahmenbedingungen wird davon abhängen, ob in der gutachterlichen Einschätzung Möglichkeiten aufgezeigt werden, die erkennen lassen, daß tatsächlich Maßnahmen im Verlauf der Stör und den angrenzenden Gewässern die Hochwassersituation in Kellinghusen nachhaltig ändern - und ob diese Maßnahmen in einem absehbaren Zeitraum sich durchführen lassen.

Die Stadt geht davon aus, daß auf Flächen oberhalb der Linie 3,50 m ü. NN eine Wohnbebauung stattfinden kann. Sollte gutachterlich festgestellt werden, daß ein „100-jähriges Hochwasser“ höher ausfallen kann, sind für diese Wohnbebauungen, insbesondere für die im Ortsteil Vorbrügge neu ausgewiesenen Bereiche, geeignete Hochwasserschutzmaßnahmen vorzusehen.

3. Bevölkerung

3.1 Bevölkerungsentwicklung

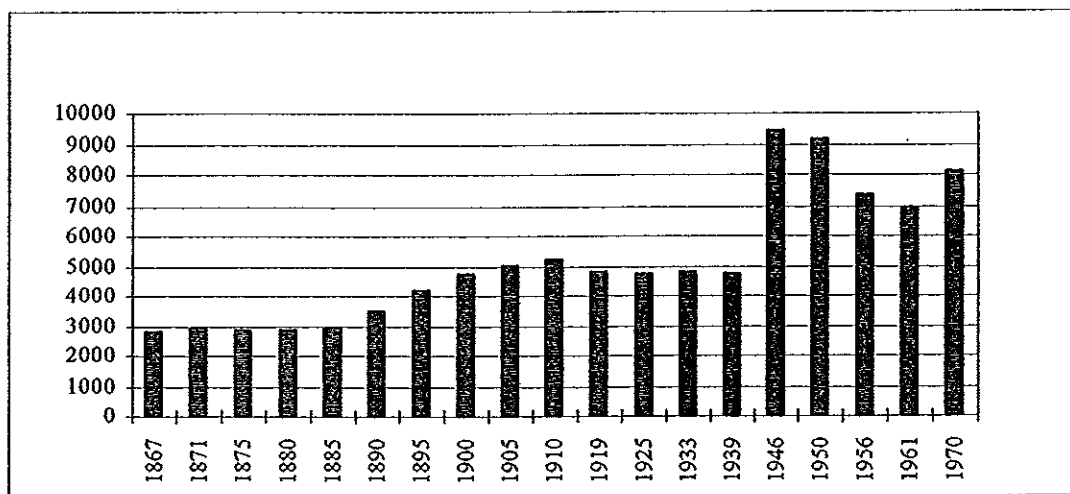
Die Bevölkerungsentwicklung in Kellinghusen ist ein Spiegel der allgemeinen Entwicklung im ländlichen Raum - zumindest in Mittelholstein.

Im "Historischen Gemeindeverzeichnis" des Landesamtes für Statistik werden die ersten nachgewiesenen Zahlen ab 1867 aufgeführt, das in regelmäßigen Abständen Bevölkerungserhebungen durchführt, die ein verlässliches Bild ergeben.

Ab 1867 werden 2.845 Einwohnerinnen und Einwohner gezählt, die bis 1885 etwa konstant bleiben. Ab 1890 entsteht ein für die Kleinstädte im ländlichen Raum typischer rasanter Anstieg auf 5.030 im Jahr 1910. Mit der Industrialisierung des städtischen und ländlichen Raumes und der damit verbundenen "Freisetzung" von Arbeitskräften bei einer gleichzeitigen Nachfrage nach Arbeitskräften in den Städten, setzt eine der bedeutendsten Strukturveränderungen in der Geschichte ein, die sich in einer Landflucht zugunsten der Städte - wie Kellinghusen - darstellt.

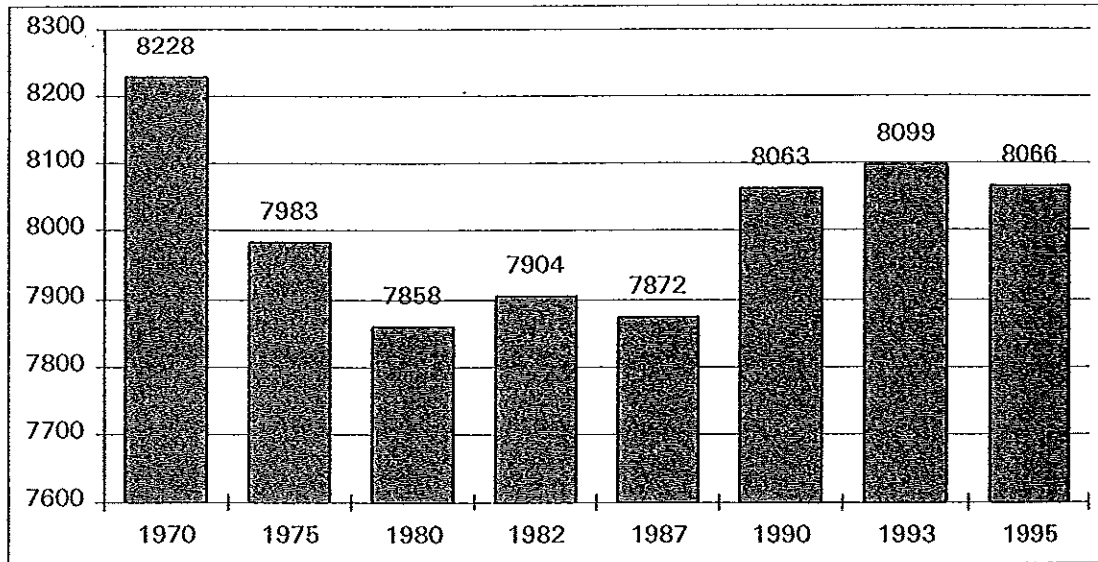
Bis zum Beginn des zweiten Weltkrieges reduziert sich die Bevölkerungszahl mit leichten Schwankungen auf 4.747. Nach 1945 springt die Zahl durch die Flüchtlingswelle auf 9.449 EW. Mitte der 50er Jahre fällt der Bestand zurück auf etwa 7.400 EW. Der Tiefpunkt wird erreicht bei der Volkszählung von 1961 mit 6.986. Bis 1970 hat sich der Bevölkerungsbestand dann wieder kontinuierlich auf etwa 8.200 erhöht, dem höchsten Stand nach der Flüchtlingszeit in den 50er Jahren. Bis heute hat sich die Zahl mit Einbrüchen in den 80er Jahren stabilisiert, so daß seit 1995 etwa 8.100 Einwohnerinnen und Einwohner in der Stadt leben.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung von 1867 bis 1970



Quelle: Statistisches Landesamt

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung 1970 bis 1995



Quelle: Statistisches Landesamt:
Ergebnis der Volks- und Berufszählung 1987 und jährliche Fortschreibung bis 1994

Bevölkerungsdichte und Bevölkerungsentwicklung im Nahbereich

Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Kellinghusen gibt alleine noch wenig Aufschluß über generelle Tendenzen. Erst im Vergleich mit dem Nahbereich werden Strukturen sichtbar. Das **Unterzentrum Kellinghusen** und sein **Nahbereich** zeichnen sich durch eine relativ geringe Bevölkerungsdichte aus. Mit seinem Nahbereichsdurchschnitt von **1,06 EW/ha** liegt der Nahbereich **unter** dem Landesdurchschnitt von **1,62 EW/ha**.

Die absoluten Zahlen der Bewohner und der Bewohnerdichte machen den inneren Zusammenhang deutlich: die Stadt Kellinghusen trägt mit 8.100 EW zu etwa 50 % an der Einwohnerzahl des Nahbereiches mit insgesamt 16.200 EW bei.

Die Hälfte der Bewohner leben also in den ländlichen Gemeinden, von denen

die Gemeinde Brokstedt 1.816 EW = 11,2 %

die Gemeinde Wrist 2.365 EW = 24,2 %

und der Rest von 3.925 EW = 24,2 % sich auf die kleineren Gemeinden verteilen.

Die Einwohnerdichte des Nahbereiches ist entsprechend der relativ großflächigen Einzelgemeinden sehr gering und liegt im Schnitt bei **1,06 EW/ha**. Kellinghusen gehört mit einer Dichte von **4,31 EW/ha** zu den sehr dicht besiedelten Teilen des Nahbereiches, Wrist liegt - wegen der geringen Gemeindefläche - noch höher. Alle anderen Nahbereichsgemeinden liegen im Schnitt bei **0,34 EW/ha**, was selbst für den ländlichen Raum sehr gering ist.

Abbildung 3: Einwohner und Einwohnerdichte im Nahbereich

Gemeinde	EW 1994	Anteil am Nahbereich	Fläche in ha	EW - Dichte / ha
UZ Kellinghusen	8.100	49,98%	1.881	4,31
Brokstedt	1.816	11,21%	1.261	1,44
Wrist	2.365	14,59%	459	5,15
Nahbereich ohne 1, 2 und 3	3.925	24,22%	11.670	0,34
	16.206	100,00%	15.271	1,06

Quelle: Statistisches Landesamt: fortgeschriebene Ergebnisse der Volks- und Berufszählung 1987, 1994 sowie eigene Zusammenstellungen und Berechnungen

Neben der Einwohnerdichte gibt die Entwicklung der **Bevölkerungszahlen** Aufschluß über die Situation in der Stadt Kellinghusen und im Nahbereich. Zwischen 1970 und 1995 sind die Bevölkerungszahlen im Nahbereich **kontinuierlich gestiegen**. Wegen der allgemein sinkenden Geburtenzahlen ist dieser Trend das Ergebnis einer deutlichen **Stadt-Umlandwanderung**. Für die Region und den Nahbereich ist dieses eine positive Entwicklung, denn in Schleswig-Holstein ist die Anzahl der Nahbereiche mit Bevölkerungsverlusten größer geworden. Zwischen 1961 und 1970 gab es insgesamt 20 Nahbereiche mit sinkenden Bevölkerungszahlen, während zwischen 1970 und 1987 schon 49 Nahbereiche betroffen waren.

Für Kellinghusen ist dieses eine sehr deutliche Trendanzeige für die Position als Standort zentralörtlicher Einrichtungen und seiner Funktion als Wohnstandort:

- Kellinghusen verliert in den letzten 25 Jahren "nur" 2 % seiner Bevölkerung, Itzehoe im Vergleich liegt bei - 5 %,
- die großen Nahbereichsgemeinden gewinnen deutlich hinzu:
 - Wrist + 14,7 %
 - Brokstedt + 51 % (!).

Die internen Verschiebungen innerhalb des Nahbereiches gehen zu Lasten des Unterzentrums Kellinghusen und deutlich zugunsten der beiden nächst größeren Gemeinden Brokstedt und Wrist. Da Kellinghusen jedoch für den Nahbereich die zentralörtlichen Funktionen wahrzunehmen hat, werden sich dieses durch ein sich verringeres einwohnerabhängiges Steueraufkommen (Einkommenssteuer, Schlüsselzuweisungen) allein durch die Zentralitätsmittel nicht mehr aufrechterhalten lassen.

Dieser Trend scheint aber regional unterschiedlich ausgeprägt zu sein. So sind um verschiedene Mittel- und Oberzentren deutliche "Abwanderungsringe" entstanden, in denen sich die deutlichen Zunahmen (zu Lasten der Zentren) abzeichnen. Besonders begünstigt hiervon sind dann die mit einer guten Infrastruktur ausgestatteten Nahbereiche, in denen

das Bauland und die Baubedingungen günstig sind. Das sind in der "Region Itzehoe" die Nahbereiche auf der Geest wie Wacken und Schenefeld, weniger begünstigt waren von diesem Trend in der Umkehrung die Elbmarschen wie Wilster, Krempe und Glückstadt.

Kellinghusen liegt "eigentlich" auch in diesem begünstigten Bereich, wenngleich die beiden größeren Nachbargemeinden Wrist und Brokstedt durch deren Bahnhöfe an der Bundesbahnstrecke Hamburg-Neumünster-Kiel große Standortvorteile haben und die nahen Infrastruktureinrichtungen in Kellinghusen mitnutzen - aber nicht mitfinanzieren. Hieraus folgt die notwendige noch engere Zusammenarbeit innerhalb des Nahbereiches und insbesondere eine aufeinander abgestimmte Politik der Wohnbauflächenausweisung (vgl. hierzu Raumordnungsbericht des Landes 1991, S. 53 bis 55).

3.2. Altersstruktur

Die Altersstruktur bestimmt im wesentlichen den weiteren Verlauf der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Sie bildet die Grundlage vorsichtiger Prognosen für die zukünftigen Bevölkerungszahlen. Hieraus können dann Aussagen für die zukünftige Wohnungsnachfrage, die damit verbundenen Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur und die Zahlen der zukünftigen Erwerbstätigen abgeleitet werden. Da die Durchschnittswerte sehr stark von den Größen der absoluten Zahlen bestimmt werden, wurden zusätzlich als Vergleichsgröße die Zahlen des Nahbereiches, der Stadt Itzehoe und des Landes herangezogen.

Abbildung 5: Altersstruktur Stand 1987

Altersstruktur	Landesdurchschnitt	Stadt Itzehoe	Nahbereich Kellinghusen	Kellinghusen
bis 6 Jahre	5,6	5,2	6,4	6,2
6-18 Jahre	12,9	11,1	14,9	14,1
18 - 45 Jahre	39,6	38,8	38,1	39,2
45 - 60 Jahre	20,8	20,3	21,0	18,6
60 Jahre und älter	21,1	24,6	19,6	21,9
Summen	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: Statistisches Landesamt: Ergebnis der Volks- und Berufszählung 1987 sowie eigene Zusammenstellungen und Berechnungen

Die Stadt Kellinghusen wich im Altersaufbau 1987 nur relativ wenig vom Landesdurchschnitt ab: Um 0,6 % lag der Anteil der Kleinkinder über dem Landesdurchschnitt, die Altersgruppe 6 - 18 Jahren lag 1,2 % darüber. Im Verhältnis zur Stadt Itzehoe wird ein Trend im Altersaufbau schon deutlicher: Hier beträgt der Abstand 1,0 % bzw. 3,0 %.

Die großen Gruppen von 18 - 45 Jahren und 45 - 60 Jahren lagen jeweils leicht unter dem Landesdurchschnitt. Im Vergleich zu Itzehoe werden auch hier die stärker ländlich und mehr städtisch strukturierten Bereiche sichtbar: Im städtischen Bereich waren die Kinder und Jugendlichen unterrepräsentiert, während sich im ländlichen und kleinstädtischen Bereich die Verhältnisse umkehren. Der Vergleich zum Nahbereich macht diesen Trend noch einmal sehr deutlich.

Leider lassen sich aktuellere Daten auch mit Hilfe der Einwohnermeldedatei nicht für Vergleichszwecke aufbereiten: Die Jahrgangsbesetzungen sind zu einem bestimmten Stichtag ausgedruckt, das jeweilige Alter läßt sich jedoch ohne das genaue Geburtsdatum nicht ablesen.

Die Personengruppe von 60 Jahren und älter liegt um 0,8 % über dem Landesdurchschnitt, aber um 2,7 % unter dem Wert von Itzehoe. Auch dieser Wert entspricht dem Stadt - Landvergleich, wo in den städtischen Bereichen der Anteil der älteren Bewohner gegenüber dem ländlichen Raum zunimmt.

Der absolute Anteil der älteren Bewohner hat im Vergleich der Vorjahre zugenommen:
1961 lebten 1.256 EW über 65 Jahren,
1970 lebten 1.431 EW über 65 Jahren,
1987 lebten 1.724 EW über 65 Jahren,

(wobei 1987 noch der statistische Anteil der 60- bis 65jährigen hinzu käme, der in der Gliederung der Volkszählung anders erfaßt ist). Dieser Anstieg zeigt deutlich eine Zunahme, die im allgemeinen Landestrend liegen. Im Jahr 2010 werden diese Jahrgänge um mehr als 20 % stärker besetzt sein als heute, die Gruppe der 65 bis 75jährigen um mehr als 40 %.

Zukünftig wird sich Kellinghusen noch mehr mit dem altengerechten Wohnen sowie mit den Vorsorge- und Betreuungsmöglichkeiten für ältere Menschen auseinandersetzen. Bei der Betrachtung der Altersstruktur im Stadtgebiet zeigt gerade die Gruppe der heute 50- bis 60jährigen einen starken Besatz.

3.3 Haushaltsstruktur

Neben der Altersstruktur kann auch der Vergleich der Haushaltsstrukturen deutliche Hinweise über den Bestand und die voraussichtliche Entwicklung angeben.

Bei Betrachtung der Verteilung der einzelnen Haushaltsgrößen wird die Stellung der Stadt Kellinghusen zwischen dem Mittelzentrum Itzehoe und dem sehr ländlich geprägten Bereich deutlich: die **1-Personenhaushalte** sind in Kellinghusen mit **31,6 %** gegenüber Itzehoe mit **38,9%** schwächer vertreten, liegt aber im Vergleich zum Nahbereichsdurchschnitt mit **23,9 %** deutlich darüber. Selbst die großen Nahbereichsgemeinden Brokstedt und Wrist liegen mit **28,2 %** bzw. **27,0 %** unter Kellinghusen, haben aber gegenüber dem ländlichen Nahbereich schon fast "suburbanen" Charakter. Bei dieser

Gruppe handelt es sich um die jugendlichen und älteren Einpersonenhaushalte, die in den ländlichen Regionen des Nahbereiches mit den traditionelleren Wohnformen kein ausreichendes und angemessenes Wohn- und Lebensangebot finden. Insofern ist Kellinghusen mit einem sehr "städtischen" Angebot für diese Zielgruppe ein interessanter Standort.

Bei den 2-Personenhaushalten liegt Kellinghusen mit 29,7 % leicht über dem Niveau von Itzehoe.

Bei den 3, 4- und Mehrpersonenhaushalten ist die Tendenz genauso weiterentwickelt: Kellinghusen liegt mit 17,5 % bzw. 21,1 % deutlich zwischen Itzehoe und dem Nahbereich. Brokstedt und Wrist haben durch die Vielzahl der Einfamilienhäuser einen relativ hohen Besatz an Familien mit 4 und mehr Personen.

Abbildung 6: Haushaltsstruktur

Gemeinde	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers. u.m.	Haushalte insgesamt
Kellinghusen	1.052 31,6%	989 29,7%	583 17,5%	702 21,1%	3.326
Nahbereich ohne Kellinghusen	675 23,9%	822 29,1%	550 19,5%	779 27,6%	2.826
Brokstedt	176 28,2%	175 28,0%	110 17,6%	164 26,2%	625
Wrist	232 27,0%	247 28,8%	161 18,8%	218 25,4%	858
Itzehoe	6.011 38,9%	4.821 31,2%	2.359 15,3%	2.249 14,6%	15.440

Quelle: Statistisches Landesamt: Ergebnis der Volks- und Berufszählung 1987 sowie eigene Zusammenstellungen und Berechnungen

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Kellinghusen beträgt nach der Volkszählung 1987 2,37 EW/HH. Die Größe ist für den Bereich der Stadt im ländlichen Umfeld bezeichnend. Die kleineren Gemeinden des Nahbereiches Brokstedt und Wrist liegen bei 2,56 EW/HH. In der Mittel-Stadt Itzehoe liegt der Wert bei 2,10 EW/HH.

1970 lag die durchschnittliche Belegungsdichte in allen Nahbereichsgemeinden bei 3,20 EW/HH. Kellinghusen selbst lag mit 2,63 EW/HH deutlich unter diesem Durchschnitt, die Stadt Itzehoe bei 2,60 EW/HH.

Bis zum Jahr 1987 hat sich die Belegungsdichte der Wohneinheiten überall im Schnitt zwischen 0,2 und 0,5 Personen reduziert, während die Strukturunterschiede der Haushalte geblieben sind. So bewohnen 1987 in der Stadt Kellinghusen 2,37 Personen

eine Wohneinheit, während die vergleichbare Kennziffer in den größeren Nahbereichsgemeinden Brokstedt und Wrist noch bei 2,56 und in Itzehoe bei 2,10 EW/HH lagen. Kellinghusen liegt somit im allgemeinen Entwicklungstrend, daß bei einem leicht steigenden Wohnungsbestand (=Einfamilienhausbestand) und bei veränderter Haushalts- und Altersstruktur die Belegungsdichte abnimmt.

Die Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgrößen ist ein historisch langfristiger Prozeß. In der Mitte des 19. Jahrhunderts lebten noch durchschnittlich 5 Personen in einem Haushalt, 1991 waren es noch 2,25 Personen. Stark zurückgegangen ist die Anzahl der großen Haushalte, während Ein-Personen-Haushalte drastisch zugenommen haben. Für Schleswig-Holstein betrug der Anteil der Ein-Personen-Haushalte 1960/61 noch 21 %, er stieg bis 1970 auf 24,9 %. 1987 betrug der Anteil der Ein-Personen-Haushalte im Landesdurchschnitt bereits ein Drittel !

Abbildung 7: Belegungsdichte - Personen je Haushalt

Gemeinde	1970	1975	1980	1987
Kellinghusen	8.228	7.983	7.858	7.872
	3.126	3.549	3.731	3.326
Dichte	2,63	2,25	2,11	2,37
Brokstedt	1.227	1.231	1.538	1.603
	458	506	613	625
Dichte	2,68	2,43	2,51	2,56
Wrist	2.105	2.140	2.194	2.193
	701	769	843	858
Dichte	3,00	2,78	2,60	2,56
Stadt Itzehoe	36.150	35.077	33.613	32.425
	13.903	15.491	16.111	15.440
Dichte	2,60	2,26	2,09	2,10

Quelle: Statistisches Landesamt: "Stadtstatistik Schleswig-Holstein Teil 3, Gebäude und Wohnungen, Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählungen - 1987 sowie eigene Zusammenstellungen und Berechnungen

Tendenziell werden sich auch und gerade im ländlichen Raum die Haushalte weiter verkleinern. Dieses liegt vor allem begründet in:

- der "Alterung" der Gesellschaft
- der Zunahme auch von jüngeren Single-Haushalten
- der Zunahme von Alleinerziehenden
- zunehmend nicht eheliche Lebensgemeinschaften
- steigende Scheidungsraten, u.v.a.m.

Die Verkleinerungen wirken sich auch in Kellinghusen als zentraler Ort im ländlichen Umfeld durch die steigende Nachfrage nach Wohnformen außerhalb des traditionellen Einfamilienhauses auf der grünen Wiese aus. Gefragt werden zukünftig kleinere Wohnungen in der Innenstadt oder im innenstadtnahen Bereich zu erschwinglichen Mieten. Gleichzeitig müssen sich die öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen auf diesen steigenden Bedarf einstellen.

3.4 Entwicklungstendenzen

Die Abgabe einer Prognose in die Zukunft zur Entwicklung der Bevölkerungszahlen, der Haushaltsentwicklung und Altersstruktur, der Belegungsdichte u.a. ist mit Unwägbarkeiten verbunden. Eingeschätzt werden müssen eine Vielzahl von Faktoren wie :

- die Geburtenentwicklung
- die Sterberate
- die Binnenwanderung innerhalb der Region
- die Außenwanderung
- die Veränderungen der Wohnbedürfnisse
- die Möglichkeiten und der Wille der Stadt hierauf zu reagieren

und anderes mehr.

Alle Faktoren sind von politischen Rahmenbedingungen und persönlichen Verhaltensentscheidungen der Bevölkerung abhängig. Nicht zuletzt ist für eine kleinere Stadt die Möglichkeit zur Bereitstellung von Bauland ein wichtiges Instrument zur Steuerung der Einwohnerzahl.

In den 80er Jahren haben die Entscheidungsträger zwar Bauland bereitgestellt. Die Bevölkerung nahm aber die Angebote jedoch nicht wie erwartet an. Ende der 80er Jahre setzte dann ein starker Wanderungsdruck ein, der die bislang vorliegenden Prognosen veränderte.

Trotzdem muß auch für die Stadt Kellinghusen eine **Trendaussage** für die zukünftige Entwicklung im Rahmen des Flächennutzungsplanes - also bis etwa **2010** - angestellt werden, damit die hieraus abgeleiteten Entscheidungen eine fundierte und nachvollziehbare Basis haben. Hilfsweise soll **die übergeordnete Trendaussage des Landesraumordnungsplanes 1998** herangezogen werden, um hieraus mit aller Vorsicht Annahmen für die Gemeinde zu treffen.

Die gemeinsame Vorausberechnungen der Landesplanungsbehörde mit dem Statistischen Landesamt wird Ziffer 3.4 Tab. 3 für die einzelnen Planungsräume, Kreise und kreisfreien Städte beschrieben. Danach wird eine Zunahme festgestellt für Schleswig-Holstein insgesamt von

1995	2.706.000		=	100,00 %
2000	2.775.000	Differenz = 69.000	=	102,54 %
2010	2.803.000	97.000	=	103,58 %

Die Vorausberechnungen für den **Kreis Steinburg** (Planungsraum IV) für den gleichen Zeitraum gehen aus von einer sehr viel geringeren Zunahme aus in der Größe von

1995	132.000		=	100,00 %
2000	135.000	Differenz = 3.000	=	100,76 %
2010	135.000	0	=	100,76 %

Die Größenordnung der Zunahme im Planungszeitraum wird in Anlehnung an die Trendaussagen des **Landes** eingeschätzt. Es wird von einer Zunahme für den ersten Vorhersagezeitraum 1995 bis 2000 von ca. **2,54 %** ausgegangen. Die Landesprognosen sehen im Zeitraum nach 2000 bis 2010 eine schwache Weiterentwicklung, die auf eine Zuwachsraten von insgesamt etwa **3,58 %** kommen (1995 = 100 %).

Da die **Kreisprognose** mit einer Zunahme von **0,76 %** (1995 = 100 %) durch die schwächer strukturierten Bereiche der Elbmarschen (s. Bevölkerungsentwicklung 1970 - 1987 im Landesraumordnungsbericht 1991, S. 55) im Landesdurchschnitt anders aussieht, erscheint eine Korrektur deutlich über das Kreisniveau für das Unterzentrum Kellinghusen angemessen. So ergibt sich durch eine angehobene Trendaufwertung der Kreisprognosen ein **deutlicher Zuwachs gegenüber dem Kreisdurchschnitt** von ca. **+ 3,0 %**, das bedeutet:

Die Stadt Kellinghusen wächst unter den beschriebenen Annahmen um 240 Einwohnerinnen und Einwohner von 8066 (=1995) auf ca. 8300 (= 2010).

Exkurs:**Regionales Entwicklungskonzept für die Metropolregion Hamburg und Umland (REK)**

Für die Metropolregion Hamburg wurde im REK die Bevölkerungsentwicklung auf der Grundlage der aktuellen Beobachtungen insbesondere der Wanderungsbewegungen neu eingeschätzt.

Beteiligt hierbei waren die Freie und Hansestadt Hamburg und die Länder Niedersachsen und Schleswig-Holstein, jeweils mit 4 angrenzenden südlichen bzw. nördlichen Landkreisen; seit 1996 neu hinzugekommen: Kreis Steinburg und Wirtschaftsraum Brunsbüttel.

Aus der spezifischen Bevölkerungsentwicklung in Hamburg wurden Prognosen für Hamburg selbst und die angrenzenden Umlandbereiche aufgestellt.

In der Metropolregion Hamburg hat von 1970 - 1987 die Bevölkerungszahl sich in der Summe von 3.029.500 EW (praktisch) konstant gehalten, wobei jedoch ein Wanderungsgewinn von +203.000 EW zugunsten des Umlandes Hamburg geschwächt hat.

In der Zeit zwischen 1987 - 1995 hat die Region insgesamt eine Zunahme von 283.100 EW verzeichnet, die sich mit 115.100 EW auf Hamburg und 168.000 EW auf das Umland verteilten. Dieses ist insbesondere durch hohe Wanderungsgewinne von Aussiedlern, Deutschen aus der ehem. DDR und einem Ausländeranteil zu erklären. Hamburg kann damit seine negative Bilanz ausgleichen. Gleichzeitig findet anstelle der vormals reinen Suburbanisierung zugunsten des Umlandes ein Austauschprozeß statt: Die Verluste in der Kernstadt durch Abwanderung von deutscher Bevölkerung wird durch Zuwanderung von Ausländern und deren Geburtenüberschuß mehr als ausgeglichen. Für den Prognosezeitraum bis 2010 wird der Anstieg des Ausländeranteils in Hamburg von derzeit 15 % auf 25 % (!) ausgegangen.

Nach der Bevölkerungsprognose aus dem REK für das Gebiet der Metropolregion Hamburg werden 2010 150.000 EW mehr leben als 1994. Voraussichtlich wird Hamburgs Bevölkerung noch bis zum Ende der 90er Jahre anwachsen, danach aber kontinuierlich abnehmen. Der künftige Gesamtzuwachs in der Region entfällt zu mehr als 95 % auf das Umland Hamburgs. Innerhalb des Umlandes bleibt die Verteilung zwischen den nördlichen und südlichen Kreisen nahezu konstant bei 56:44 %.

Für das Umland bedeutet der erwartete Zuwachs einen Anstieg um **144.100 EW (= 9,2 %)** von 1.567.800 EW in 1993 auf 1.711.900 EW in 2010.

Für die nördlichen Kreise bedeutet der Zuwachs einen Anstieg um **87.800 EW (= + 9,9 %)** von 882.800 EW in 1993 auf 970.600 EW in 2010.

Für die Haushaltsentwicklung wird für den gleichen Zeitraum in den nördlichen Metropolkreisen ein Zuwachs von

+ 14,1 % = 56.800 Haushalte

von 381.300 HS auf 438.100 HS prognostiziert.

Zusammenfassende Einschätzung

Im Gegensatz zum verhaltenen Trend der Bevölkerungszunahme im Landes- und Kreisdurchschnitt schätzt die Stadt Kellinghusen die **Bevölkerungsentwicklung** eher positiv und **deutlich ansteigend** ein.

Dieses wird insbesondere in Kellinghusen durch eine **aktive und positiv betriebene Stadtentwicklungspolitik** unterstützt. Kellinghusen wird sich um einen deutlichen Zuwachs an Einwohnerzahlen bemühen, um auch langfristig die ihr zugeordnete Funktion als **Orientierungspunkt** im ländlichen Raum und **Unterzentrum** wahrnehmen zu können.

Die Trendaussagen des REK sehen aus der Metropolregion Hamburg deutlich günstiger für die nördlichen Kreise aus. Hier wird von einer Zunahme im Zeitraum 1993 bis 2010 von 9,9 % ausgegangen. Die Prognosen werden nicht direkt auf Kellinghusen zu übertragen sein, insbesondere nicht unter der Annahme, daß die unmittelbar benachbarten Kreise vermutlich eine deutlich über dieser Schätzung liegende Zahl aufnehmen werden (z.B. Bereich Kaltenkirchen - Hennstedt-Ulzburg).

Die **Stadt Kellinghusen** geht unter dem Aspekt einer aktiven und offensiven Entwicklungspolitik der Bevölkerung von einem **Zuwachs** von ca. 3,0 % aus, das bedeutet als Annahme für weitere Entscheidungen in der Stadtentwicklung:

Die Stadt wächst unter den beschriebenen Annahmen um 240 Einwohnerinnen und Einwohner von 8.066 (=1995) auf rund 8.300 (= 2010).

3.5 Wohnraumnachfrage und Wohnungsneubaubedarf

Die Frage nach der zukünftigen Stadtentwicklung wird ganz wesentlich von der Frage beherrscht, wo und wie werden die Kellinghusener Bürger in der Zukunft wohnen und was wird sich gegenüber dem derzeitigen Zustand ändern.

Die Wohnraumnachfrage wird durch 3 Faktoren bestimmt:

1. der **Neubedarf** durch die steigende Einwohnerzahlen und geändertes Wohn- und Familienverhalten,
2. der **Nachholbedarf** aus einer nicht dem tatsächlichen Bedarf der Nettozunahme der Haushalte in Schleswig-Holstein entsprechendem Wohnungsmarktes,
3. der **Ersatzbedarf** für abgängige Gebäude und Wohnungen oder durch Umnutzungen für andere als Wohnzwecke.

3.5.1 Neubedarf

Der Neubedarf resultiert aus der tatsächlich erwarteten **Zunahme der Bevölkerung (= Mengeneffekt)** und aus den erwarteten Veränderungen in der **durchschnittlichen Haushaltsstruktur (= Struktureffekt)**.

A. Mengeneffekt:

erwartete Zunahme der Bevölkerung im Planungszeitraum:	240 EW
erwartete Haushaltsstruktur in 2010	2,2 EW / HS
erwartete Haushaltszunahme	109 HS.

B. Struktureffekt

Der Zusammenhang zwischen der Verkleinerung der Haushalte und der Wohnraumnachfrage ergibt sich aus der einfachen Feststellung, daß es die Haushalte sind, die Wohnungen nachfragen und nicht die einzelnen Personen. So kann selbst bei sinkender oder gleichbleibender Bevölkerung die Wohnungsnachfrage steigen:

Ein Beispiel:

- 1968 lebten in Kellinghusen 7586 Einwohnerinnen und Einwohner in 2.853 Wohnungen, also **2,65 Personen/Wohnung**,
- 1987 lebten 7.632 Personen in 3.279 Wohnungen, also **2,32 Personen/Wohnung**. Einer Zunahme der Bevölkerung von 0,6 % in knapp 20 Jahren steht eine Wohnungszunahme von 15 % gegenüber.

Die Entwicklung der **Haushaltsstrukturen** mit der Personenzahl je Haushalt wird sich dem allgemeinen Trend anpassen. Wenn sich von 1970 bis 1987 die **Haushaltsgröße** in Kellinghusen von 2,63 auf 2,37 um 10 % verringert hat, so kann bis 2010 von einer weiteren Reduzierung - dem allgemeinen Trend folgend - ausgegangen werden. Eine kontinuierliche Schrumpfung der Haushaltsgrößen auf **2,20 EW/HH** im Jahr 2010 erscheint realistisch. Von einer weiteren Reduzierung auszugehen, erscheint nicht realistisch, da eine Siedlungserweiterung weniger im Innenstadtbereich zu erwarten ist (derzeitige Dichte hier ca. 2,16 EW/HS) - der Entwicklungsdruck stärker in die stadtnahen Siedlungsränder geht.

Tabelle derzeitige Belegungsstruktur - Stand 1987

	Einwohner EW	Haushalte HS	EW/HS
Stadtmitte	3.926	1.819	2,16
Overndorf-Grönhude	1.354	524	2,58
Vorbrügge - Mühlenbek - Feldhusen	2.268	884	2,56
Rensing	324	99	3,27
Summen / Schnitt	7.872	3.326	2,36

Planungsstand 1997

Einwohnerzahl	8093 EW
Belegungsdichte	2,37 EW/HS
Haushaltszahl	3.414 HS

Planungsstand 2010 (bei gleicher Grundbevölkerung jedoch geänderter Dichte)

Einwohnerzahl	8093 EW
Belegungsdichte	2,20 EW/HS
Haushaltszahl	3.679 HS

Haushaltsdifferenz 265 HS

gesamter Neubedarf 374 Wohnungen
= Mengeneffekt + Struktureffekt.

3.5.2 Nachholbedarf

Nach dem Landesraumordnungsplan (Entwurf Neufassung 1995) wird der Nachholbedarf kreisweise bzw. nach den Planungsräumen gegliedert beschrieben. Der Bedarf ergibt sich aus der Tatsache, daß Ende der 80er / Anfang der 90er Jahre die Fertigstellung von Wohnungen nicht mit der Nettozunahme der Haushalte in Schleswig-Holstein Schritt halten konnte. Ende des Jahres 1992 fehlten im Land etwa 56.000 Wohnungen. In jüngerer Zeit wurde diese Spitze wieder etwas abgebaut. Der Landesdurchschnitt für den Nachholbedarf liegt bei etwa 4 %.

Bezogen auf Kellinghusen würde ein Nachholbedarf von 4 % auf den Wohnungsbestand von 3.684 WE (Stand 1997) einen Bedarf von rund 147 Wohnungen bedeuten.

3.5.3 Ersatzbedarf

Der Landesraumordnungsplan 1995 gibt auch hierzu für die kommunalen Planungen Hinweise für den Ersatzbedarf für abgängige Gebäude oder ungenutzte Wohnungen. Diese Werte können je nach kommunaler Situation sehr schwanken. Kommunen mit einem hohen Altbauanteil können hiervon stärker betroffen sein als Gemeinden mit einem hohen Neubauanteil. Der Landesdurchschnitt kann hier auch mit etwa 4 % des vorhandenen Wohnungsbestandes bis zum Jahr 2010 gerechnet werden. In Kellinghusen kann abweichend davon ausgegangen werden, daß durch die Stadtsanierung, den relativ hohen Anteil von Wohnungs- bzw. Hauseigentum und den geringen Umnutzungsdruck von Wohnnutzungen in Geschäftsnutzungen ein geringerer Ersatzbedarf vorhanden sein wird.

Bezogen auf Kellinghusen würde der Ersatzbedarf von 3 % auf den Wohnungsbestand von 3.684 WE (Stand 1997) einen weiteren Bedarf von rund **110 Wohnungen** bedeuten.

3.5.4 Zusammenfassung für den (aktualisierten) Zeitraum 1997 bis 2010

Aus den abgeleiteten Prognosedaten und Annahmen ergibt sich für Kellinghusen aus den 3 Bedarfsgruppen bis zum Jahr 2010 voraussichtlich folgende Wohnraumnachfrage:

- | | | |
|----|---------------|-------------|
| 1. | Neubedarf | rund 374 WE |
| 2. | Nachholbedarf | rund 147 WE |
| 3. | Ersatzbedarf | rund 110 WE |

Bedarf insgesamt **rund 631 WE.**

3.6 Wohn- und Gebäudestruktur

Der festgestellte quantitative Wohnraumbedarf hat noch keine Aussagen zur Qualität im Sinne der Wohn- und Gebäudestruktur aufgezeigt. Aus den Erörterungen zu voraussichtlichen Veränderungen der

- Haushaltsstrukturen
- Familienzusammensetzungen
- Altersstrukturen

ergibt sich ein neuer und sehr spezifischer Wohnraumbedarf, den gerade die Stadt Kellinghusen als zentraler Standort anbieten muß - den die ländlichen Gemeinden nicht anbieten können.

1968 lebten in Kellinghusen 7.586 Personen in

- 1.746 = 62 % Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser, und
- 1.040 = 38 % Wohnungen in Mehrfamilienhäuser.

1987 lebten in Kellinghusen 7.632 Personen in

- 2.108 = 64 % Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser, und
- 1.171 = 36 % Wohnungen in Mehrfamilienhäuser.

Der Trend geht in Kellinghusen - dem allgemeinen Zeitgeist oder den Werbungen der Bausparkassen folgend - stärker in Richtung der Wohnform des freistehenden Ein- und Zweifamilienhauses, obwohl gerade in Bereichen der zunehmenden Bevölkerungsgruppen, die in dieser Wohnform nicht mehr oder noch nicht leben wollen (Senioren, Jugendliche, Alleinstehende, u.a.) eine erhöhte Nachfrage besteht.

Kellinghusen muß deshalb, neben den traditionellen Wohnformen des Einfamilienhauses, in der Innenstadt und im innenstadtnahen Bereich auch Raum für andere Wohnformen, wie dem **Geschoßwohnungsbau** vorhalten, um allen Bevölkerungsgruppen gerecht zu werden.

4. Wirtschaft

4.1 Wirtschaftsraum Kellinghusen in den geschichtlichen Zusammenhängen

Kellinghusen als frühmittelalterlicher Siedlungsraum konnte schon in sehr frühen Zeiten aus der Lagegunst auf dem trockenen, hochwassergeschützten Liethhang oberhalb der tiefeabhängigen Stör seine Eigenheiten als Lebens- und Wirtschaftsraum entwickeln.

In der Frühzeit der Stadtgeschichte war es wohl vor allem der Waldreichtum der Umgebung, der eine wichtige Wirtschaftsgrundlage darstellte. Holzfäller, Flößer und Fischer auf der nahen Stör unterhalb des Liethhanges waren die Haupteinnahmequellen. Die Landwirtschaft im klassischen Sinn hatte lange Zeit keine dominante Bedeutung.

Mit zunehmender Mobilität und der Wichtigkeit von Landwegen = Wirtschaftswege im ausgehenden Mittelalter machten die Verkehrswege auf dem Geestbereich aus Holstein, die in Richtung Elbe nach Süden zu den Handelsorten Wedel und Altona führten, zu einem wichtigen "Netzwerk", in das sich Kellinghusen einbinden konnte. Ein Handelsort von regionaler Bedeutung entwickelte sich, mit einem ausgebauten Fuhrwesen bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts hinein. Eben hieran scheiterten auch die sehr frühen Bemühungen um die Einbindung des Standortes Kellinghusen an die Eisenbahnstrecke Altona - Kiel im Jahr 1840: eine der folgenreichsten (Fehl-) Entscheidungen in der Wirtschaftsgeschichte der Stadt. Kellinghusen befand sich möglicherweise an der Schwelle eines prosperierenden Fleckens im Übergang zu einem regionalen Mittelpunkt - Neumünster und Elmshorn haben es zeitgleich unter sehr ähnlichen Rahmenbedingungen erlebt.

Trotzdem: Kellinghusen konnte die bereits im 18. Jahrhundert angelegten Handwerks- und Manufakturbetriebe entwickeln, hierzu gehörten: 4 Fayencen-Fabriken, mehrere Brauereien, eine Siegellackfabrik, eine Ziegelei. Hinzu kam ein umfangreicher Handel mit Produkten der Landwirtschaft aus dem Umfeld des Nahbereiches, insbesondere der Schweinehandel in der Zeit der Jahrhundertwende.

Mit der Industrialisierung zum Ende der zweiten Hälfte des 19. Jh. entwickelten sich auch für Kellinghusen Veränderungen in der gesamten Produktion, Produktivität und der Geschwindigkeit der Veränderungen. Das hatte Konsequenzen für das Sozialgefüge, für die Einwohnerentwicklung und für das Ortsbild - letztlich wurden fast alle Lebensbereiche hiervon erfaßt. Die Chronik der Stadt Kellinghusen macht die Veränderungen sehr deutlich.

Erst in den Jahren 1883 bis 1889 erhielt Kellinghusen dann den etwas umständlichen Anschluß der Eisenbahnstrecke Itzehoe - Wrist an die damals schon fast ein halbes Jahrhundert bestehende Hauptstrecke von Hamburg nach Kiel.

Neben der Eisenbahn war auch die bis hinter Kellinghusen schiffbare Stör als lokaler Hafen Umschlagsort für landwirtschaftliche Produkte in Richtung Elbe.

Nach dem ersten Weltkrieg gab es eine kurze Zeit der wirtschaftlichen Blüte: Allein eine

Lederfabrik beschäftigte bis zu 180 Mitarbeiter. Die immer größer werdende Bedeutung gut ausgebauter Verkehrswege und die Anbindung an übergeordnete Strecken machte sich doch für Kellinghusen in seinem Standortnachteil bemerkbar und ließ viele Bereiche der bis dahin entwickelten Wirtschaft schwere Verluste hinnehmen.

Nach dem 2. Weltkrieg hat sich Kellinghusen unter dem Druck einer sprunghaft gewachsenen Bevölkerung, die sich durch die Flüchtlinge fast verdoppelt hatte, nur schwer erholt. Einer der wichtigsten wirtschaftspolitischen Impulse der Nachkriegszeit waren für die Stadt die Einrichtungen der Bundeswehr zwischen 1960 und 1970.

4.2 Erwerbstätigkeit

Im Kellinghusen der Gegenwart waren 1987 von den 7.872 Einwohnerinnen und Einwohnern 3.277 erwerbstätig, das entspricht einer Quote von 41,6 %. Im Vergleich zu den Erhebungszeiträumen vorher 1961 und 1970 hat sich mit 40,1 % bzw. 40,3 % hieran nichts wesentliches verschoben.

Nach der Einschätzung der Volkszählung 1987 arbeitete die Stadt Kellinghusen im Vergleich zu den Erhebungsjahren 1961 und 1970 in folgenden Wirtschaftszweigen:

Abbildung 8: Erwerbstätigkeit nach Wirtschaftszweigen in Kellinghusen

	1961	Anteile in %	1970	Anteile in %	1987	Anteile in %
Landwirtschaft	204	7,28	146	4,45	92	2,81
Produzierendes Gewerbe	1.333	47,59	1.274	38,85	1.004	30,64
Handel, Verkehr, Nachrichtenübermittlung	630	22,49	664	20,25	709	21,64
Sonstige Wirtschaftsbereiche	634	22,63	1.195	36,44	1.472	44,92
Summe	2.801		3.279		3.277	
Erwerbsquote	6.986	40,1%	8.127	40,3%	7.872	41,6%

Quelle: Statistisches Landesamt: Stadtergebnisse der Volks- und Berufszählung 1987 und eigene Zusammenstellungen und Berechnungen

Die Daten zeigen deutlich die Besonderheiten in der Erwerbsstruktur in Kellinghusen:

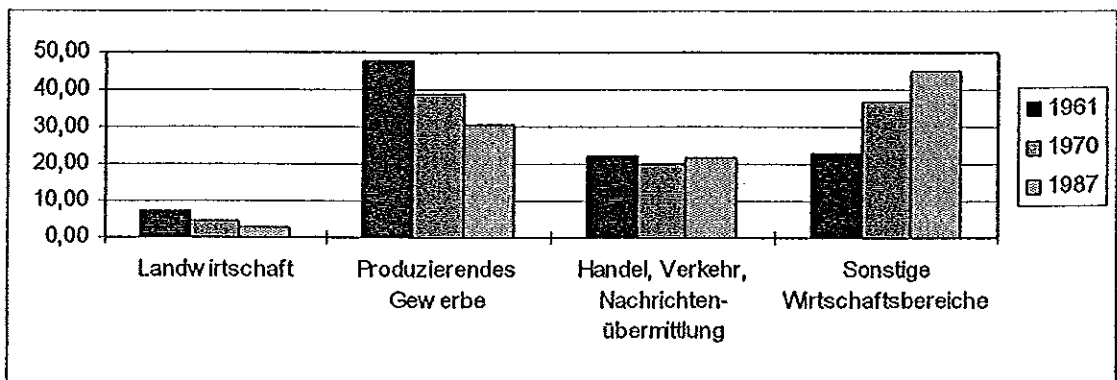
- Die Anteile der Erwerbstätigen in der **Landwirtschaft** liegen mit 2,81 % weit unter den eigenen Vergleichszahlen aus den Jahren der Erhebung von 1961 mit noch 7,28 % und 1970 mit schon 4,45 %. Diese Zahlen dokumentieren, daß die Landwirtschaft am gesamtstädtischen Wirtschaftsleben nur noch geringen Einfluß hat.
- Der Anteil am **produzierenden Gewerbe** liegt im Vergleich zu den eigenen Vorjahreszahlen auch deutlich im Abwärtstrend: 30,64 % waren 1987 hier noch tätig, in Jahr 1961 waren es fast die Hälfte aller Erwerbstätigen. Je 1000 Einwohner sind hier noch 127,54 Personen beschäftigt, der Nahbereichsdurchschnitt liegt bei 60,85, der des Landes bei 119,61 Personen. Damit liegt Kellinghusen immer noch über dem Landesschnitt, ist aber von der allgemeinen Tendenz gezeichnet.

Erhebliche Gewichtsverlagerungen haben sich im gesamten **Tertiärsektor** ergeben:

- Der Bereich **Handel, Verkehr, Nachrichtenübermittlung** ist weniger davon betroffen und liegt mit 21,64 % konstant in der Größe der Vorjahre ohne wesentliche Veränderungen.
- Der Anteil der **übrigen Bereiche**, wie der öffentliche Dienst u.a. Organisationen ohne Erwerbszweck, Kreditinstitute und das Versicherungswesen liegen mit 44,92 % weit über den eigenen Vergleichszahlen der Vorjahre mit 22,63% (1961) und 36,44 % (1970).

An diesen Vergleichen wird die gesamtgesellschaftliche Umwandlung der Wirtschaft deutlich, in der Kellinghusen eingebunden ist: die Wandlung zu einer immer stärker vom Dienstleistungsbereich geprägten Gesellschaft.

Abbildung 9: Veränderungen in der Erwerbstätigkeit nach Wirtschaftszweigen in Kellinghusen im Vergleich zu den Vorjahren



Quelle: Statistisches Landesamt: Stadtergebnisse der Volks- und Berufszählung 1987 und eigene Zusammenstellungen und Berechnungen

4.3 Arbeitsstätten

In Kellinghusen haben sich die Arbeitsstätten im Zeitraum von 1979 bis 1987 deutlich verändert:

Abbildung 10: Veränderungen in den Arbeitsstätten nach Wirtschaftszweigen im Vergleich 1970 und 1987

	1970		1970	
	Arbeitsstätten	Beschäftigte	Arbeitsstätten	Beschäftigte
Land- und Forstwirtschaft	7	21	5	18
produzierendes Gewerbe mit - verarbeitendes Gewerbe - Baugewerbe	116	1.218	73	555
Handel, Verkehr, Nachrichtenübermittlung	174	563	110	534
übrige Wirtschaftsbereiche wie - Kreditinstitute - Gebietskörperschaften - Dienstlg. v. Unternehmern und freien Berufen	134	696	131	850
Summen	431	2.498	319	1.957

Quelle: Statistisches Landesamt: Stadtergebnisse der Volks- und Berufszählung 1987 und eigene Zusammenstellungen und Berechnungen

Die Anzahl der Betriebe ist um 26 % zurückgegangen, von 431 auf 319. Die Beschäftigten in Kellinghusener Betrieben haben sich reduziert um 22 %, von 2.495 auf 1.957.

Die stärksten Einbrüche gab es im Bereich des **produzierenden Gewerbes** von 37 %, (Mitarbeiterverlust 54 %) und im Bereich Handel, Verkehr Nachrichtenübermittlung mit 36,8 % (Mitarbeiterverlust 5 %).

Die starke Reduzierung im produzierenden Gewerbe folgt dem in der Struktur der Erwerbstätigkeit festgestellten Landestrend. Im Bereich des Handels ist scheinbar eine Verdichtung der Betriebe erfolgt, denn die Mitarbeiterzahlen sind nahezu konstant geblieben.

Bei den tertiären "**übrigen Wirtschaftsbereichen**" wie Kreditinstitute, Versicherungen, Gebietskörperschaften, Dienstleistungen von Unternehmen, Freie Berufe, u.a. hat sich die Zahl der Betriebsstätten praktisch ohne Verluste stabilisiert. Die Zahl der Mitarbeiter erhöhte sich um 22 % von 696 auf 850.

In Kellinghusen läßt sich also auch bei den Betriebsstätten ganz klar ein Trend erken-

nen, der das produzierende Gewerbe und dessen Mitarbeiter zurückdrängt und den gesamten Tertiärbereich sowohl in der Anzahl der Betriebe als auch der Mitarbeiter erweitert und stärkt. Die Landwirtschaft hat bei den Betriebstätten und den Arbeitsplätzen gesamtwirtschaftlich keine wesentliche Bedeutung mehr.

In der Gegenüberstellung der Erwerbstätigkeit und den Arbeitsstätten wird erkennbar, daß der Zahl von rund 3.300 Erwerbstätigen etwa knapp 2.000 Arbeitsplätze in Kellinghusen gegenüberstehen. Daraus ergibt sich ein Pendleranteil, der seinen Arbeitsplatz in der Region sucht.

Entsprechend den vorgenannten Veränderungen bei den Arbeitsplätzen und der Erwerbstätigkeit ergibt sich ein

Auspendleranteil von	1970	= 909	= 27,7 % der Erwerbstätigen
	1987	= 1.640	= 50,0 %

Einpendleranteil von	1970	= 633	= 19,3 % der Erwerbstätigen
	1987	= 986	= 30,0 %

Von den Erwerbstätigen in Kellinghusen arbeiten die Hälfte außerhalb der Stadt, was etwa dem Nahbereichsdurchschnitt von 52,2 % entspricht.

Das Pendlersaldo zwischen Ein- und Auspendler beträgt 1970 -276 (= 43 %) und im Jahr 1987 -654. In Relation zueinander ergibt sich ein Auspendlerüberschuß 1970 von 43 % und 1987 von 66 %.

Auf die Erwerbstätigenzahl bezogen ergibt sich ein Defizit von ca.
- 20 Pendler / 100 Erwerbstätige.

Der Durchschnitt des Nahbereiches von Kellinghusen beträgt ca.
- 37 Pendler / 100 Erwerbstätige,

der Landesdurchschnitt liegt bei ca.
- 10 Pendler / 100 Erwerbstätige.

Hierzu liegt Kellinghusen immer noch günstig, aber andere Städte im Nahbereich wie etwa Itzehoe haben einen Pendlerüberschuß - also mehr Einpendler als Auspendler - von + 10 !

Wichtigste Zielorte der Auspendler sind (nach der Volkszählung 1987)

	1970	1987
- Itzehoe	37 %	42 %
- Hamburg	38 %	35 %
- Bad Bramstedt	3 %	6 %
- Hohenlockstedt	20 %	12 %
- Neumünster	4 %	5 %

Von 1970 bis 1987 hat der Trend deutlich zugenommen. Inwieweit dieser sich noch weiter verändert, hängt von den zukünftigen Angeboten innerhalb Kellinghusens ab.

4.4 Landwirtschaft

Die Landwirtschaft wurde bereits im Zusammenhang mit dem Wirtschaftsraum insgesamt eingeordnet. Dabei wurde festgestellt, daß die Landwirtschaft selbst keine dominante Funktion einnimmt und im historischen Kellinghusen wohl auch nie eingenommen hat.

Die Landwirtschaft in den Außenbereichen des Gemeindegebietes ist dennoch so wichtig und prägend, daß sie als Bewirtschafter aller wesentlichen Flächen außerhalb der bebauten Stadt den Raum gestaltet und erhält als wichtiger Bestandteil der Natur- und Kulturlandschaft.

In Kellinghusen sind nach der agrarstrukturellen Erhebung in Schleswig-Holstein von 1995 (Landesamt für Statistik) 54 Betriebe tätig, die insgesamt 944 ha Betriebsflächen (mit Flächen außerhalb von Kellinghusen) bewirtschaften. Hiervon werden als Hauptlandfläche bewirtschaftet

- 462 ha Dauergrünland
- 293 ha Ackerflächen
- 3 ha Hackfrüchte
- 158 ha Futterpflanzen
- 30 ha stillgelegte Flächen
- 10 ha Waldfläche

von der Tierhaltung leben folgende Betriebe:

- 10 Betriebe mit insgesamt 1.462 Rindern
davon 424 Milchkühe
- 3 Betriebe mit Schweinehaltung.

Wie in allen Regionen des Landes hat sich auch in Kellinghusen die Situation deutlich verändert. Es konzentriert sich auf wenige Hofstellen mit immer größeren Landflächen und immer weniger Beschäftigten - in der Regel sind es lediglich die mithelfenden Familienangehörigen.

65 % aller Betriebe sind kleiner als 10 ha, 19 % bewirtschaften zwischen 10 und 50 ha, 16 % sind größer als 50 ha.

Die Bestandssicherung der Hofstellen im Außenbereich ist planerische Zielsetzung der Stadt Kellinghusen. Soweit Hoflagen in der Innenstadt bzw. im innenstadtnahen Bereich vorhanden sind, wird deren Wirtschaft über den Bestandsschutz geregelt. Planerische

Ziele einer Gebietsausweisung, aus denen in einer verbindlichen Bauleitplanung MD - Gebiete abgeleitet werden, bestehen in der Regel nicht.

4.5 Wälder und Forstwirtschaft

Im wirtschaftshistorischen Teil wurde auf die Bedeutung des Waldbestandes im Raum Kellinghusen und deren Stellenwert in der frühen Stadtgeschichte hingewiesen.

Noch heute befinden sich im Stadtgebiet bedeutende zusammenhängende Waldflächen, die sich großräumig im Landschaftszusammenhang "Naturpark Aukrug" befinden.

Im Landschaftsplan werden hierzu nähere Ausführungen gemacht. Auf ein weiteres Eingehen und eine Plandarstellung wird im Flächennutzungsplan deshalb verzichtet.

Nach den Angaben des Landschaftsplanes betragen die Waldflächen in der Stadt ca. 249 ha, das sind ca. 13 % des gesamten Stadtgebietes. Der Waldanteil im Landesdurchschnitt beträgt etwa 10 %, Kellinghusen liegt also deutlich darüber.

Größere Waldflächen finden sich nach dem Landschaftsplan im Norden der Stadt, wie z.B. im Landschaftsschutzgebiet an der Grenze nach Störkathen oder der Bereich des Osterwaldes am Liethhang. Auf der westlichen Geestseite sind ebenfalls größere Wälder vorhanden, die aber wegen ihrer Lage am oder im Truppenübungsgelände der Bundeswehr nicht zugänglich sind. Im Stadtgebiet liegen ansonsten eine Vielzahl unterschiedlich großer Einzelwaldflächen.

Der Liethhang ist innerörtlich die bedeutendste Waldfläche, die wesentlich zur historischen Stadtansicht beiträgt.

In Kellinghusen kommen überwiegend Misch- und reine Laubwälder vor. Im Niederungsbereich der Stör finden sich auch einzelne Bruchwälder.

Die Forstwirtschaft ist Bestandteil der Landwirtschaft, viele Flächen sind im Besitz von Landwirten. Andere Flächen sind im öffentlichen Besitz, sei es die Stadt selbst oder andere Träger.

Die Stadt legt im Rahmen ihrer Einflußnahmemöglichkeit größten Wert auf eine naturnahe und schonende Bewirtschaftung aller Waldflächen. Neben dem ökologischen Wert sind diese Flächen von unschätzbarem Wert für die Naherholung, dem Freizeitwert und dem Fremdenverkehr des Luftkurortes Kellinghusen !!

Auf die Ausarbeitungen und Ergebnisse des Landschaftsplanes wird hier ausdrücklich hingewiesen:

4.6 Zusammenfassende Einschätzung

Die Stadt Kellinghusen ist als **Wirtschaftsraum** ein Bereich, der stark aus und mit den traditionellen Bindungen lebt. Die traditionellen Standortfaktoren, die in geschichtlichen Zeiträumen die Produktivität der Stadt ausmachten, die genutzt oder nicht genutzt wurden, haben sich in verschiedenen Sichtweisen gewandelt. Die Wirtschaft muß ein aktiver Posten kommunaler Stadtentwicklungspolitik werden. Die 3 Wirtschaftsbereiche werden zusammenfassend wie folgt eingeschätzt:

4.6.1. Die Landwirtschaft

Die **Landwirtschaft** als ursprünglich **primärer Wirtschaftssektor** spielt in Kellinghusen nur noch im Außenbereich als "Bewirtschafter" der Natur- und Kulturlandschaft eine tragende Rolle. Die Einbindung in den europäischen Gesamtmarkt hat längst neue Spielregeln angezeigt, die vor Ort nicht mehr beeinflussbar sind. Wo geholfen werden kann, wird aus Sicht der Stadt geholfen.

Neben den bisherigen traditionellen Bereichen in der Landwirtschaft könnten **weitere Funktionen** diese Arbeitsstätten ergänzen und langfristig in ihrer Existenz absichern. Hierunter fallen mindestens **3 Bereiche**, die sich für die Landwirtschaft entwickeln lassen:

- Aufnahme von Einrichtungen aus dem **Freizeit- und Erholungsbereich** mit Übernachtungsmöglichkeiten für den Wochenend-, Kurz- oder Jahresurlaub von Städtern mit einem Programmangebot, das aus den Besonderheiten der Betriebe und der Lage im Landschaftsraum abgeleitet wird - als Teil eines Fremdenverkehrskonzeptes der Stadt Kellinghusen,
- Schaffung von **Wohnraum** über den Eigenbedarf hinaus, durch Ausbau nicht mehr genutzter alter Bausubstanz im Bereich des Hofes, ohne damit den Charakter von Splittersiedlungen zu erzeugen oder zu verfestigen,
- Herausnahme von Bodenflächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, die nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden können (feuchte und moorige Bereiche, Kratt- und kleine Waldflächen im Außendeichbereich, u.a.), um unter Umständen **Flächen für Ausgleichsmaßnahmen** von Eingriffen aus anderen Nutzungsbereichen im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes vorzuhalten und anbieten zu können.

Durch den **Landschaftsplan** der Stadt Kellinghusen sind viele grundsätzliche Entscheidungsrichtungen für eine zukunftsorientierte Koexistenz aufgezeigt und in den Flächennutzungsplan übernommen und ausgewiesen worden.

4.6.2 Das produzierende Gewerbe

Für den Bereich des **produzierenden Gewerbes** muß erkannt werden, daß dieses ein Wirtschaftssektor der Zukunft sein wird, der in Kellinghusen mit Chance auf seinem jetzigen Stand von etwa 23 % der Arbeitsstätten gehalten werden kann.

Die Gesamtwirtschaft ist dabei, sich mit rasanter Geschwindigkeit strukturell zulasten dieses Bereiches zu verändern. Ein Sockel wird für Kellinghusen erhalten bleiben, der auch zukünftig über dem Landesdurchschnitt liegen wird. Die Nachfrage aus dem ländlichen Raum des Nahbereiches wird bleiben - das produzierende Gewerbe ist in diesen Bereichen in den letzten Jahren fast auf Null zurückgegangen.

Die Standortfaktoren, die für den Ausbau eines überregional konkurrenzfähigen produzierenden Gewerbes gegen den allgemeinen Trend notwendig sind, wie günstige Verkehrsanbindung durch unmittelbare Autobahnanbindung, großflächige Gewerbegebietsflächen ohne wesentliche Produktionsauflagen usw. sind in Kellinghusen bedingt gegeben. Die Chancen für den Ausbau, den Erhalt und die Entwicklung eines regional orientierten produzierenden Gewerbes sind in Anbetracht der umgebenden Standorte im Nahbereich und bei den kleineren Zentralorten sehr günstig. Die Stadt Kellinghusen wird durch entsprechende Ausweisungen von geeigneten gewerblichen Bauflächen hierauf reagieren.

4.6.3 Handel und Dienstleistungen

Der Tertiärsektor der "**übrigen Wirtschaftsbereiche**" mit dem Handel und allen Dienstleistungen wird sich auch und besonders in Kellinghusen entwickeln. Die Stabilisierung der vorhandenen Betriebe bei gleichzeitiger Erhöhung der Mitarbeiterbestände um beachtliche 22 % seit 1970 läßt auf eine positive Entwicklungsgrundlage schließen.

Kellinghusen wird gerade diesen Wirtschaftsbereich mit besonderer Aufmerksamkeit verfolgen und Unternehmen Raum für **Ansiedlung** und **Existenzgründung** bieten.

Der Bereich der "**Unternehmerischen Dienstleistungen**" könnte sich in Kellinghusen als Standort für neue Arbeitsstätten entwickeln. Zukünftig wird es sehr interessant sein, völlig immissionsfreie Arbeitsstätten der neuen Technologie im Elektronik- und Dateninformationsbereich für den Standort Kellinghusen zu gewinnen. Diese können zukunftsweisend sein, denn gerade diese (fast) standortunabhängigen Arbeitsstätten lassen sich konfliktfrei in die vorhandenen Strukturen der Stadt einbinden und zu idealen Standortbedingungen entwickeln. Vorstellbar sind Kombinationen von "sauberem Gewerbe" im mittelständischem Bereich und Wohnen in landschaftlich reizvoller Lage mit verkehrsgünstigen Anbindungen an die ausgebauten Verkehrsbeziehungen zu den überregionalen Zentren.

Eine Vielzahl von Möglichkeiten scheint vorhanden zu sein, die in die traditionellen Strukturen der Stadt eingebunden werden können. Dazu kommt die Nähe zum Mittelzentrum Itzehoe, das mit dem Innovationszentrum "IZET" und dem Folgeprogramm für

"ISiT"-artige Firmen Maßstäbe setzt, die auch in die Region ausstrahlen.

Zu den übrigen Wirtschaftsbereichen gehört auch der Ausbau eines noch sehr unterentwickelten **Fremdenverkehrswesens**. Kellinghusen ist Luftkurort mit hervorragenden Standortbedingungen und einem ausgeprägten Landschaftsraum. Diese Bedingungen werden als **Kapital** erkannt und zukünftig möglichst im Verbund mit den Nachbar-gemeinden stärker vermarktet und entwickelt.

Der Fremdenverkehr muß neben der Ansiedlung zukunftsorientierter und umweltverträglicher Technologie ein wichtiges Standbein der Wirtschaft werden.

5. Siedlungsstruktur

5.1 Zielsetzung der weiteren Siedlungsentwicklung

Die Stadt legt auf die Erhaltung und Entwicklung der Besonderheiten der unterschiedlichen Siedlungsbereiche Wert, die sich grob gliedern lassen in

- den ursprünglichen **Siedlungskern** der dicht bebauten **Innenstadt** auf der Geest oberhalb des Liethanges um die Kirche entlang der Lindenstraße nach Norden und der Hauptstraße nach Osten mit dem Zentrum der Versorgungseinrichtungen und der öffentlichen Infrastruktur mit allen wesentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen in der zentralen Ortslage,
- den Bereich **Overndorf**, der im 19. Jahrhundert hinzugekommene Ortsteil im Westen der Innenstadt, mit einer offenen Bauweise und Wohnlagen, die in den ursprünglichen Teilen noch mit Versorgungseinrichtungen und Handwerksbetrieben durchmischt sind,
- den Bereichen **Vorbrügge** und **Mühlenbek** in der Störniederung, mit einer noch offeneren Bauweise - in Teilbereichen noch landwirtschaftlich geprägt - und dem größten Anteil von Neubaugebieten in Kellinghusen aus den 70er und 80er Jahren des 20. Jh.

Die wesentlichen **Ziele** für die **Siedlungsentwicklung** der Stadt Kellinghusen sind:

- der **Erhalt** des **historischen Innenstadtbereiches** und die **Entwicklung** als Standort eines Raumes mit einer lebendigen Mischung aus
 - Wohnen in einer der Innenstadt angemessenen Verdichtung mit unterschiedlichen Wohnformen,
 - allen wesentlichen Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf, soweit diese sich mit den Maßstäben der Innenstadt vereinbaren lassen,
 - allen wesentlichen Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur,
- die **Entwicklung** der **innenstadtnahen Stadtrandbereiche** zu Wohnstandorten eigener Qualität, die sich von denen der Innenstadt unterscheiden, mit einer maßvoll nachgehaltenen Infrastruktur, die die Innenstadt mit den vorhandenen Einrichtungen nicht entkräftet,
- die **Abrundung** vorhandener **Gewerbebereiche** für den traditionellen Klein- und Mittelstand, soweit diese im Innenstadtbereich nicht verträglich sind,
- die **Schaffung** von **neuen Standorten** für eine **gewerbliche Nutzung** von besonderer **Qualität** in Kombination mit **Wohnbereichen**,
- die **punktueller** und **räumlich begrenzte** Ausweisung von **Sonderbauflächen** für das **Kur- und Gesundheitswesen**.

5.1.1 Wohnbauflächen

Im Rahmen der o.g. Zielsetzung zur baulichen Entwicklung ist die Stadt bemüht, für den Eigenbedarf der Bevölkerung und für die zu erwartenden wanderungsbedingten Zuwächse ein angemessenes Angebot an Siedlungsflächen vorzuhalten.

Eine Bestandserhaltung - also Sicherung, Instandsetzung und qualitative Verbesserung der vorhandenen Wohnbausubstanz - wird auch zukünftig ein wichtiger Teil der Stadtentwicklung sein müssen. Durch mögliche Verdichtung und bauliche Abrundungen in den vorhandenen Siedlungsräumen sowie die Nutzung vorhandener Baulücken, erfolgt die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen unter Berücksichtigung und Abwägung aller Belange in (v)erträglichem Umfang. Zur Deckung des zukünftigen Bedarfs sind jedoch weitere Flächen auch im Außenbereich erforderlich.

Bei der Ermittlung dieses zusätzlichen Maßes an Baulandflächen wurde von verschiedenen Voraussetzungen und Annahmen ausgegangen, die aus folgenden allgemeinen demographisch abgesicherten Tendenzen abgeleitet und für die Stadt Kellinghusen in Teilbereichen spezifiziert worden sind:

- die Einwohnerentwicklung - insbesondere im Umfeld der Mittel- und Oberzentren und der Metropolregion Hamburg - wird sich zugunsten Kellinghusens verbessern,
- für Kellinghusen wird eine differenzierte Zuwanderung und Nachfrage erwartet und gefördert:
 - Familien mittleren Alters mit Kindern, bevorzugt die traditionell genutzte Wohnform des Einfamilienhauses,
 - jungen und älteren Kleinfamilien und Einzelpersonen, auf der Suche nach kleineren Wohnungen im Mietwohnungsbau oder im Eigentum,
- die Haushaltsstruktur wird sich deutlich verändern zugunsten kleinerer Haushaltsgrößen, die durchschnittliche Belegungsdichte nimmt ab,
- die deutlichere Familienentflechtung stärkt den Bedarf an eigenständigen Wohneinheiten,
- aus den Forderungen des Natur- und Umweltschutzes wird der Bedarf an Ausgleichsflächen - und diese möglichst auch innerhalb des Plangebietes oder im Nahbereich zu realisieren - immer klarer und schlägt sich in dem Flächenanspruch des gesamten Siedlungsraumes nieder.

Für die Stadt Kellinghusen ist hieraus entwickelt worden:

Aus der vermuteten Einwohnerentwicklung und der abnehmenden Dichte der Einwohner je Wohneinheit (Kapitel 3.4 Bevölkerungsentwicklung - Tendenzen) kann eine

Folgende Standorte wurden überplant und in den Flächennutzungsplan als Ausweisung übernommen:

1. Nachverdichtung Innenstadt

Die bereits in wesentlichen Teilen **bebaute Innenstadt** im westlichen Bereich auf der Geest oberhalb des Liethhanges eignet sich in noch näher zu untersuchenden Teilbereichen für eine innenstadtverträgliche **Nachverdichtung**. Hiermit ist gemeint:

- die Bebauung von vorhandenen Baulücken
- der Ersatz abgängiger - nicht wirtschaftlich sanierungsfähiger - Bausubstanz
- der Ausbau von ungenutzten oder unzureichend genutzten Räumen - z.B. Dachgeschoßflächen oder aufgegebene Nutzungen wie alte Ladenflächen im Erdgeschoß usw.

Dieses Potential ist für die Innenstadt von besonderer Bedeutung, da hierdurch

- die städtebauliche Grundstruktur in ihrer historischen - für Kellinghusen typischen Dichte - bewahrt und gestärkt wird,
- weniger Flächen im freien Landschaftsraum außerhalb der Innenstadt besiedelt und versiegelt werden müssen,
- die vorhandene öffentliche soziale und technische Infrastruktur stärker genutzt werden kann,
- Wohnflächen geschaffen werden, ohne zusätzliche Verkehrsflächen und Verkehrsaufkommen zu schaffen,
- die Standorte ohne verbindliche Bauleitplanung bebaubar und unnutzbar sind und nur nach § 34 BauGB sich in die Nachbarschaftsstruktur einpassen müssen und damit prinzipiell sofort verfügbar sind, ohne daß längere vorbereitende Planungszeiträume abwartet werden müssen.

2. Wohnbereich Neumühlener Weg

Westlich der Bebauung an der Straße Neumühlener Weg werden Wohnbauflächen ausgewiesen, die sich in westlicher Richtung bis an den Landschaftsraum "Wiesenbachtal" entwickeln sollen. Das Gebiet grenzt im Süden und Südwesten an die vorhandene Mischnutzung der Overndorfer Straße. Die gewerblichen Bestandteile der Mischnutzung lassen in der heutigen Zusammensetzung (Spedition, Busbetrieb, Tiefbauunternehmen) in den unmittelbaren Übergangsbereichen Konflikte erwarten, die in der verbindlichen Bauleitplanung näher untersucht und durch entsprechende Maßnahmen geregelt werden müssen.

Der Standort ist wegen seiner Nähe zur Innenstadt sehr geeignet und bevorzugt zu entwickeln.

Für diesen Bereich sollen verdichtete Wohnformen (Reihenhäuser, Wohngrup-

pen, Mietwohnungsbau bis 2 Geschosse) vorherrschen. Freistehende Wohnhäuser als Einzel- und Doppelhaus können in den Randbereichen die Übergänge zu den vorhandenen Nutzungen und in den freien Landschaftsraum vermitteln.

3. Wohnbereich Ritterskamp - östlich Kleingartengelände - südlich K 54

Das Kleingartengelände hat an diesem Standort seinen Hauptsitz. Hier besteht das Vereinsheim, das über den Ritterskamp von Westen aus dem Neumühlener Weg erschlossen wird.

Der östliche (größere) Teil des Areals ist aus Sicht des Vereins aus verschiedenen internen Gründen entbehrlich. In weiteren Einzeluntersuchungen wurde seitens der Stadt die besondere Eignung als Wohnbaufläche festgestellt und als Ausweisung in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die unmittelbare Lage an der K 54 lassen Konflikte aus dem Verkehrslärm erwarten, die in der verbindlichen Bauleitplanung näher untersucht und durch entsprechende Maßnahmen geregelt werden müssen.

Der Standort ist wegen seiner Nähe zur Innenstadt sehr geeignet und bevorzugt zu entwickeln.

Für diesen Bereich sollen offenere Wohnformen (Einzel- und Doppelhäuser, kleinere Reihenhäuser und offene Wohngruppen) vorherrschen.

4. Wohnbereich östlich der K 54 - nördlich der Overndorfer Straße

Im rückwärtigen Bereich der bereits an der Overndorfer Straße vorhandenen Straßenrandbebauung soll sich nach Norden eine Wohnbaufläche entwickeln. Die Fläche ist durch ein zu erhaltendes Knicksystem gegliedert. Die Topografie ist nach Osten geneigt und grenzt im Osten an den Wiesenbachtalraum (gegenüber der Fläche 2 am Neumühlener Weg).

Die unmittelbare Lage an der K 54 lassen Konflikte aus dem Verkehrslärm erwarten, die in der verbindlichen Bauleitplanung näher untersucht und durch entsprechende Maßnahmen geregelt werden müssen. Die erhaltenswerten Elemente des Landschaftsraumes (Knicks, Talraum) sind besonders zu berücksichtigen und in den Detailkonzeptionen frühzeitig zu berücksichtigen.

Der Standort ist wegen seiner Nähe zur Innenstadt geeignet und zu entwickeln.

Für diesen Bereich sollen offenere Wohnformen (Einzel- und Doppelhäuser, kleinere Reihenhäuser und offene Wohngruppen) vorherrschen.

5. Wohnbereich östlich der K 54 - südlich der Overndorfer Straße *

Entlang der Overndorfer Straße soll sich nach Süden eine Wohnbaufläche entwickeln. Die Fläche ist in Teilen durch ein zu erhaltendes Knicksystem gegliedert. Die Topografie ist nach Osten und Süden geneigt und grenzt im Osten und Süden an den hier sich ausweitenden Wiesenbachtalraum.

Die erhaltenswerten Elemente des Landschaftsraumes (Knicks, Talraum) sind besonders zu berücksichtigen und in den Detailkonzeptionen frühzeitig zu berücksichtigen.

Der Standort ist wegen seiner relativen Nähe zur Innenstadt geeignet und mittelfristig zu entwickeln.

Für diesen Bereich sollen offenere Wohnformen (Einzel- und Doppelhäuser, kleinere Reihenhäuser und offene Wohngruppen) vorherrschen.

*
geändert,
siehe
Seite 108

6. Wohnbereich westlich der Straße Am Bornholdsberg *

Die Straße Am Bornholdsberg ist beidseitig bebaut. Die Westseite grenzt weiträumig an den Talraum des Wiesenbachtals. Teilweise sind in den rückwärtigen Bereichen gewerbliche Nutzungen aus alten Standortbedingungen entstanden. Die Flächen sollen sich nach Westen zu einer Wohnbaufläche entwickeln. Die Topografie ist nach Westen geneigt.

Die erhaltenswerten Elemente des Landschaftsraumes (benachbarte Waldflächen, allg. Talraum) sind besonders zu berücksichtigen und in den Detailkonzeptionen frühzeitig zu berücksichtigen.

Der Standort ist wegen seiner relativen Nähe zur Innenstadt geeignet und mittelfristig zu entwickeln. Zusammen mit der vorhandenen Bebauung in den östlich angrenzenden Bereichen soll hier ein Abschluß des Siedlungsraumes definiert werden.

Für diesen Bereich sollen offenere Wohnformen (Einzel- und Doppelhäuser, kleinere Reihenhäuser und offene Wohngruppen,) vorherrschen.

*
geändert,
siehe
Seite 108

7. Wohnbereich Laurinatskoppel

In der zentralen Lage des Ortsteiles Overndorf befindet sich südlich der dichten Bebauung Schulstraße und nördlich der sehr offenen Wohnbebauung Holm und Hinterm Born die Freifläche "Laurinatskoppel". Die Fläche wird extensiv von den Anliegern des Quartiers genutzt und diente in früheren Zeiten als Fläche für kleinere Veranstaltungen und den Zirkus. In der jüngeren Vergangenheit gingen diese mehr öffentlich orientierten Veranstaltungen zurück und die Nutzung als

“Abenteuer-Spielfläche” überwiegt derzeit. Aus Sicht der umgebenden Quartiere ist die Funktion als Grün- und Spielfläche sehr wichtig und wird von der Stadt gleichermaßen eingeschätzt.

Dennoch wird aus Sicht der Stadt in Abwägung aller Belange die sehr zentrale Lage in der Innenstadt auch als Möglichkeit einer Wohnbebauung gesehen, die jedoch in ihrer städtebaulichen Detailausbildung wesentliche Teile der Grünflächen erhalten muß und öffentlich nutzbar anbieten muß. Aus den Rahmenbedingungen der sehr zentralen Lage und diese stadtwirtschaftlich (Infrastruktur) möglichst intensiv zu nutzen sowie dem wünschenswert hohen Grünflächenanteil (Quartiersversorgung), resultiert eine relativ dichte Bebauung in Teilbereichen.

Der Standort ist wegen seiner Lage in der Innenstadt außerordentlich geeignet und zu entwickeln.

Für diesen Bereich sollen verdichtete Wohnformen (Wohngruppen, Geschosswohnungsbau) vorherrschen. Wegen der besonderen Lage im Quartier und in der Stadt könnten auch neue Wohnformen des experimentellen und kostengünstigen Wohnungsbaues über einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb von der Stadt ausgelobt werden, an denen sich auch lokale und regionale Planer und Investoren beteiligen könnten.

8. Wohnbereich Innenblock Am Sande - Grüner Weg

Der Bereich im Norden der Innenstadt östlich der Bebauung an der Lindenstraße, nördlich der Bebauung Am Sande und westlich der Bebauung Grüner Weg ist eine sehr kleine Fläche im Innenraum eines nachverdichtbaren Baublockes in der Innenstadt. Die umgebenden Seiten sind bebaut, die Innenfläche läßt jedoch eine verträgliche Nachverdichtung zu.

Der Standort ist wegen seiner Innenstadtlage sehr geeignet und kurzfristig zu entwickeln. Hierfür besteht bereits der B-Plan Nr. 45, der während der F-Plan Bearbeitung aufgestellt wurde.

Für diesen Bereich sollen verdichtete Wohnformen (Reihenhäuser oder verdichtet Wohngruppen) vorherrschen.

9. Wohnbereich Innenblock Lornsenstraße - Preußerstraße

Der Bereich im Norden der Innenstadt östlich der Bebauung an der Lindenstraße, nördlich der Bebauung Lornsenstraße und südlich der Bebauung Preußerstraße ist eine sehr kleine Fläche im Innenraum eines nachverdichtbaren Baublockes in der Innenstadt. Die umgebenden Seiten sind bebaut, die Innenfläche läßt jedoch eine verträgliche Nachverdichtung zu.

Der Standort ist wegen seiner Innenstadtlage sehr geeignet, jedoch kurzfristig wegen der Fragen der Eigentumsverhältnisse nicht zu entwickeln.

Für diesen Bereich sollen verdichtete Wohnformen (Reihenhäuser oder verdichtet Wohngruppen) vorherrschen.

**10. Wohnbereich Entwicklungsbereich
"nordwestliche Stadt - neues Wohnen in Verbindung mit
besonderen Gewerbenutzungen an der K 54"**

Die Flächen westlich der K 54 sollen sich nach den Zielen der Stadt zu einem besonderen Bereich der nordwestlichen Stadt entwickeln. Hier soll gemeinsam mit dem Wohnen in enger Nachbarschaft mit abgestuften besonderen Gewerbenutzungen aus dem Bereich Datentechnik, Mikroelektronik, Elektronik u.a. Arbeits- und Wohnbereiche entstehen, die für Kellinghusen als "Versuchsfeld" einer zukunftsorientierten Gesellschaft mit neuen Arbeitsformen sich darstellen könnte. (vgl. hierzu die Ausführungen zum Thema "4. Wirtschaft" und "5.1.3 gewerbliche Bauflächen").

Die Wohnbereiche orientieren sich entlang der K 54 und sind über abgestufte Gewerbenutzungen nach Westen in Richtung Sondergebiet Bundeswehr abgepuffert. Das Gebiet soll in besonders hohem Maß durchgrünt werden. Wohnen und Arbeiten sollen hier im Rahmen der Möglich- und Zulässigkeiten eine lebendige Symbiose eingehen.

Die unmittelbare Lage an der K 54 lassen Konflikte aus dem Verkehrslärm erwarten, die in der verbindlichen Bauleitplanung näher untersucht und durch entsprechende Maßnahmen geregelt werden müssen. Die erhaltenswerten Elemente des Landschaftsraumes (Knicks, Talraum) sind besonders zu berücksichtigen und in den Detailkonzeptionen frühzeitig zu berücksichtigen.

Der Standort ist wegen seiner relativen Nähe zur Innenstadt geeignet und mittelfristig zu entwickeln.

Für diesen Bereich sollen unter Einbeziehung des Landschaftsraumes offenere Wohnformen (Einzel- und Doppelhäuser, kleinere Reihenhäuser und offene Wohngruppen) vorherrschen.

11. Entfällt

12. Wohnbereich Innenblöcke Vorbrügge und Mühlenbek *

In den östlichen Ortsteilen Vorbrügge und Mühlenbek sind an verschiedenen Stellen in den teilweise sehr weiträumig angelegten Blockinnenräumen Nach-

verdichtungen möglich. Hier bestehen Möglichkeiten Teile der brachliegenden Freiflächen zu bebauen oder auch den Leerstand von ehemaligen Gewerbebetrieben umzunutzen.

Konkret sind Baublöcke vorstellbar im Bereich *

- der gesamte Bereich zwischen Quarnstedter Straße und Feldstraße,
- nördlich der Feldhusener Straße.

*
geändert,
siehe
Seite 108

Die Standorte sind wegen ihrer zentralen Lage im bereits erschlossenen Gefüge sehr geeignet, jedoch wegen der Fragen der Eigentumsverhältnisse nicht kurzfristig zu entwickeln.

Für diesen Bereich sollen - soweit Neubauten möglich sind - verdichtete Wohnformen (Reihenhäuser oder verdichtet Wohngruppen) vorherrschen. Die Nachverdichtungen im Baubestand (Leerstände, Umnutzungen, Dachgeschoßausbau, u.a.) nehmen die städtebaulichen Grundstrukturen auf und entwickeln diese in angemessener Form weiter.

13. Wohnbereich südliche Quarnstedter Straße

An der Südseite der Quarnstedter Straße ist zwischen dem Auto- und Landmaschinenbetrieb und westlich der Bebauung an der Timm-Kröger-Straße eine größere Blockinnenfläche als Wohnbaufläche entwicklungsfähig. Die gewerblichen Bestandteile der Nachbarschaft erscheinen in der heutigen Zusammensetzung in den unmittelbaren Übergangsbereichen keine Konflikte erwarten, die jedoch in der verbindlichen Bauleitplanung näher untersucht und durch entsprechende Maßnahmen geregelt werden müssen. Hierfür besteht bereits der B-Plan Nr. 17, der während der F-Plan Bearbeitung aufgestellt wurde.

Der Standort ist wegen seiner zentralen Lage in Vorbrügge sehr geeignet und bevorzugt zu entwickeln.

Für diesen Bereich sollen offenere Wohnformen (Einzel- und Doppelhäuser, kleinere Reihenhäuser und offene Wohngruppen) vorherrschen.

14. Wohnbereiche östlich der Baugebiete Hermann-Löns-Weg, Sielkamp, Ginsterweg

In östlicher Verlängerung zum vorhandenen Wohngebiet Hermann-Löns-Weg, Sielkamp, Ginsterweg soll die Ausweisung von Wohnbauflächen die Fortsetzung der vorhandenen Strukturen ermöglichen. Der Bereich soll im wesentlichen über den Krimweg erschlossen werden. Die Erschließung kann in kleineren Abschnitten vorgenommen werden, die die vorhandenen Knickstrukturen erhält und weiterentwickelt.

Das Gebiet liegt in seiner jetzigen Planausweisung oberhalb der 3,5 m Höhenlinie und grenzt nach Osten an die sehr feuchten Bereiche des Talraumes vom Heischbach. In diese Richtung ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche dem Gebiet vorgelagert, die sich eignen könnte als Ausgleichsfläche für den Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum und zur Regelung des Oberflächenwasserabflusses.

Für diesen Bereich sollen offenere Wohnformen (Einzel- und Doppelhäuser, kleinere Reihenhäuser und offene Wohngruppen,) vorherrschen.

15. Wohnbereiche östlich der Baugebiete Feldrain und nördlich der Quarnstedter Straße

Im genannten Bereich soll die Ausweisung von Wohnbauflächen die Fortsetzung der vorhandenen Wohnstrukturen ermöglichen:

- in östlicher Verlängerung zum vorhandenen Wohngebiet Feldrain im räumlichen Anschluß an die Wohnbauflächen unter Punkt 15.
- und die Sportplatzflächen südlich der Straße Am Sportplatz.

Der Bereich soll erfolgen

- im wesentlichen über die Anbindung an die Quarnstedter Straße im Zusammenhang mit den Gemeinbedarfsflächen (vgl. hierzu Punkt "5.1.5 Gemeinbedarfsflächen")
- und u.U. ergänzend für kleinräumliche Teilgebiete über vorhandene Straßen wie Am Sportplatz oder Feldrain.

Das Gebiet ist umschlossen von vorhandenen und im Flächennutzungsplan neu definierten Nutzungen. Die Umsetzung - insbesondere für den Bereich der Wohnbauflächen auf dem heutigen Sportplatz - wird als längerfristig eingeschätzt. Teillösungen im Bereich Feldrain lassen sich u.U. auch zeitnaher gestalten. Topografisch (Höhenlage Oberflächen- und Grundwasser) erscheint der Bereich eher unproblematisch.

Für diesen Bereich sollen offenere Wohnformen (Einzel- und Doppelhäuser, kleinere Reihenhäuser und offene Wohngruppen) vorherrschen.

Nachfolgende Tabelle stellt in Kurzfassung eine Übersicht der überplanten Bereiche dar, mit Hinweisen

- zum Standort,
- zur städtebaulich gewünschten Bauform,
- zur Gebietsgröße und Nutzungsdicht und den voraussichtlich realisierbaren Wohneinheiten.

Perspektiven der Wohnbauentwicklung**Planungszeitraum 1997 bis 2010**

Nr.	Standort	Bebauungsform	Gebietsgröße ha	Wohndichte WE / ha	realisierbare Wohneinheiten
-----	----------	---------------	-----------------	--------------------	-----------------------------

Standorte westliche Innenstadt

1	verschiedene Standorte im Innenstadtbereich Nachverdichtung durch Ausbau und Umnutzung von Leerstand	verdichtetes Wohnen- - Baulückenschließung - Dachgeschoßausbau - Geschößwohnungsbauprojekte			42
2	Neumühlener Weg B-Plan 28	verdichtetes Wohnen - Doppelhäuser - Reihenhäuser - Wohngruppen - Mietwohnungsbau bis 2 Geschosse	3,5	18	62
3	Ritterskamp östlich Kleingartengelände	verdichtetes Wohnen - Doppelhäuser - Reihenhäuser - Wohngruppen	3,6	15	53
4	Bereich östlich K 54 nördlich Overndorfer Straße	offeneres Wohnen - Einzelhäuser - Doppelhäuser - offene Wohngruppen	7,5	12	90
5	Bereich östlich K 54 südlich Overndorfer Straße	offeneres Wohnen - Einzelhäuser - Doppelhäuser - offene Wohngruppen	1,7	12	47
6	Bereich Westseite "Am Bornholdsberg" zur Talseite	offeneres Wohnen - Einzelhäuser - Doppelhäuser - offene Wohngruppen	3,9	12	14
7	Bereich Laurinatskoppel B-Plan Nr. 44	Geschoßwohnungsbau und verdichtetes Wohnen	0,9	66	60
8	Bereich Am Sande - Grüner Weg B-Plan Nr. 45	verdichtetes Wohnen in Reihenhäusern	0,5	30	14
9	Bereich Innenblock Lornsenstraße - Preußnerstraße	verdichtetes Wohnen - Reihenhäuser - Wohngruppen	0,3	20	6
10	Entwicklungsbereich "nordwestliche Innenstadt" neues Wohnen westlich der K 54 mit "besonderem Gewerbe"	offeneres Wohnen- Einzelhäuser- Doppelhäuser- offene Wohngruppen	9,8	12	118
Zwischensumme westliche Innenstadt					506

Standorte östliche Innenstadt und Vorbrügge

12	Bereich "Vorbrügge und Mühlenbek "Innenblöcke Nachverdichtung"	verdichtetes Wohnen - Reihenhäuser - Wohngruppen - Geschoßwohnungsbau			ca. 18
13	Bereich Quarnstedter Straße	offeneres Wohnen - Einzelhäuser - Doppelhäuser - offene Wohngruppen	0,6	20	12
14	Bereich 1. Abschnitt östlich der vorhandenen Baugebiete: nordöstliche Teilfläche (Krimweg, Sielkamp, Ginsterweg)	offeneres Wohnen - Einzelhäuser - Doppelhäuser - offene Wohngruppen	6,5	12	78
15	Bereich 2. Abschnitt östlich der vorhandenen Baugebiete: südöstliche Teilfläche (Feldrain, Sportplatz, Quarnstedter Straße)	offeneres Wohnen - Einzelhäuser - Doppelhäuser - offene Wohngruppen	3,9	12	47

Zwischensumme östliche Innenstadt

155

Gesamtsumme der Innenstadt

661

5.1.2 Mischbauflächen

Wenn mit den Wohnbauflächen im wesentlichen die zukünftige Sicherstellung mit Wohnraum abgedeckt werden soll, so ist mit den **Mischbauflächen** im wesentlichen die **Bestandssicherung und die Bestandsentwicklung** beschrieben:

- die Flächen der historischen Innenstadt entlang der Lindenstraße und der Hauptstraße mit der westlichen Verlängerung in Richtung Lehmbergstraße,
- die alten Ortsbereiche in Overndorf, Mühlenbek und Vorbrügge, soweit diese landwirtschaftlich geprägt oder durch verträgliche Gewerbebetriebe durchmischt sind,
- oder die zwischen vorhandenen oder zu entwickelnden Wohnbauflächen und stärker gewerblich geprägten Bereiche als "Vermittler" fungieren.

5.1.3. gewerbliche Bauflächen

Im Kapitel über die Perspektiven der Wirtschaft in Kellinghusen wurden schon zu den einzelnen Wirtschaftsbereichen und deren Zukunftsaussichten Erläuterungen dargestellt.

Hieraus leiten sich für die zukünftigen Standorte der gewerblichen Wirtschaft qualitative und quantitative Angaben ab, die ihren Ausdruck in den Planausweisungen finden.

Die herkömmlichen Bereiche des "produzierenden Gewerbes" und Teile des "Handels" sind durch ihre Produktionsbedingungen oder ihre Größe mit den Innenstadtstandorten nicht vereinbar. In der Regel sind diese in den vorhandenen Gewerbebauflächen untergebracht.

Der Bedarf nach Gebietserweiterungen ist für den Bereich "produzierendes Gewerbe" aus der Gesamtperspektive relativ gering. Der Bestand mit einer kleinräumigen Erweiterung deckt den Bedarf vorhandener Betriebe nach Verbesserungen der Produktionsbedingungen in Gemengelagen = i.d.R. Aussiedlungen ab. Neuansiedlungen sind nur in geringem Umfang hier zu erwarten.

Für den Bereich "Handel" bestehen größere Ansprüche an Gebietsausweisungen, um die zentralörtliche Versorgungsfunktion aus dem Nahbereich abzudecken.

Der Bereich "übrige Dienstleistungen" im herkömmlichen Sinne (Kreditinstitute, Versicherungswesen, Freie Berufe, öffentliche und private Dienstleistungen u.a.) kann in der Regel an seinen Standorten entwickelt oder problemlos in Mischbauflächen untergebracht werden. Aus diesem Bereich entwickeln sich zumindest kaum potentiellen Nachfrager nach "herkömmlichen" Gewerbebauflächen.

Der gesamte Bereich der "sauberen Zukunftstechnologie" (Elektronik, Datentechnik, Mikromechanik u.a.) und hochkarätige "unternehmerische Dienstleistungen" können in den herkömmlichen Gewerbegebieten in unmittelbarer Nachbarschaft zu "produzierendem Gewerbe" oder "Handelsbetrieben" auch nicht angemessen untergebracht werden. Hier soll im Planbereich "nordwestliche Innenstadt" westlich der K 54 ein besonderer Standort für eine Kombination aus "besonderem Gewerbe" mit Wohnen durch die Ausweisung von 2 differenzierten Gewerbebauflächen entwickelt werden.

Zwischen der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche westlich der K 54 (vgl. Kapitel 5.1.1 Wohnbauflächen) und dem "Sondergebiet Bund" werden zwei Gewerbebauflächen mit unterschiedlichen Standortbedingungen ausgewiesen:

- **Gewerbebaufläche 1** unmittelbar östlich vom Bundeswehrgelände am Lockstedter Weg, aus der sich im verbindlichen Bauleitplanverfahren ein Gewerbegebiet entwickeln soll, das in der Lärmverträglichkeit aus Richtung Bundeswehr sich mit dieser vereinbaren läßt, selbst aber keine erheblich belästigenden Gewerbebetriebe (nach § 8 BauNVO) aufnehmen soll

- **Gewerbebaufläche 2** zwischen der Fläche 1 und dem sich hieran östlich und südlich bis zur K 54 entwickelnden Wohngebiet, aus der sich im verbindlichen Bauleitplanverfahren ein Gewerbegebiet entwickeln soll, das in der Lärmverträglichkeit aus Richtung Gewerbebaufläche 1 sich mit dieser vereinbaren läßt, selbst aber keine belästigenden Gewerbebetriebe (nach § 8 BauNVO) aufnehmen soll, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören - § 6 Mischgebiet BauNVO sollte hier Maßstab sein. Neben den Lärmimmissionen könnten hier weiter ausgeschlossen oder beschränkt werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
 - der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
 - der Umgang mit Stäuben und geruchsbelästigenden Stoffen,
 - Vorhaben und Nutzungen, die der Verpflichtung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zu § 3 UVPG) unterliegen.Hiermit sollen die von der Kommune angestrebten Standortbedingungen für einen angemessenen Entwicklungsraum geschaffen und eine wohnverträgliche Nachbarschaft mit wirtschaftlichem Hintergrund erreicht werden.

Desgleichen eignen sich in kleineren Betriebsgrößen auch grundsätzlich alle anderen innerstädtischen Mischbauflächen für diese Wirtschaftsbereiche.

Als "klassische" gewerbliche Bauflächen werden im Plan über die bisher schon so benannten Flächen folgenden Bereiche ausgewiesen:

- östlich an der Breitenberger Straße, nördlich der Störschleife, Hafenstraße (Bereich Raiffeisen Handelsgenossenschaft),
- im Ortsteil Mühlenbek an der Tewesallee
- südlich der B 206 in westlicher Verlängerung über den bisherigen Bestand des B-Planes Nr. 42 (Neuer Kamp) hinaus,
- südlich der B 206 in östlicher Verlängerung in einem kleinen Umfang über den bisherigen Bestand des B-Planes Nr. 37 (Neuer Kamp) hinaus,
- nördlich der B 206 zwischen der Einmündung Mühlenbeker Straße und Neuer Kamp unter Einbeziehung der jetzt landwirtschaftlich genutzten Flächen als eine differenzierte Ausweisung in eine
 - **Gewerbebaufläche 1** unmittelbar nördlich an der Bundesstraße B 206, aus der sich im verbindlichen Bauleitplanverfahren ein Gewerbegebiet entwickeln soll, das in der Lärmverträglichkeit aus Richtung Bundesstraße und Gewerbegebiet südlich der Bundesstraße sich mit diesen Belastungen vereinbaren läßt, selbst aber keine erheblich belästigenden Gewerbebetriebe (nach § 8 BauNVO) aufnehmen soll,
 - **Gewerbebaufläche 2** zwischen der Fläche 1 und dem sich hieran nördlich bis zur landwirtschaftlichen Fläche und dem sich daran weiter nördlich anschließenden Wohnbauflächen und Mischbauflächen an der Mühlenbeker

Straße, aus der sich im verbindlichen Bauleitplanverfahren ein Gewerbegebiet entwickeln soll, das in der Lärmverträglichkeit aus Richtung Gewerbebaufläche 1 sich mit dieser vereinbaren läßt, selbst aber keine belästigenden Gewerbebetriebe (nach § 8 BauNVO) aufnehmen soll, die das benachbarte Wohnen wesentlich stören - § 6 Mischgebiet BauNVO sollte hier Maßstab sein. Weitere Einschränkungen und Ausschlüsse können sinngemäß wie im Bereich des Gebietes westlich der K 54 festgesetzt werden.

5.1.4 Sonderbauflächen

In Sonderbauflächen sind alle baulichen Nutzungen unterzubringen, die entsprechend ihrer Art sich mit anderen Nutzungen nicht vereinbaren lassen. Wegen dieser besonderen Unvereinbarkeit macht die Stadt Kellinghusen von der Möglichkeit nach § 5 BauGB Gebrauch, die Flächen nicht nur nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen), sondern auch nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) auszuweisen. Hierdurch soll verhindert werden, daß sich in diesen Flächen keine allgemeinen, mit anderen Nutzungen unverträgliche bauliche Nutzungen hier ansiedeln, sondern nur die speziell für diesen Standort abgestimmten Einrichtungen.

Sondergebiete mit einer Nutzungsspezifik

1. Im Nordwesten des Stadtgebietes befindet sich das ausgedehnte Areal der Bundeswehr mit einem Truppenübungsplatz. Der Bereich wird im Bestand als **“SO - Sondergebiet Bund”** ausgewiesen, da die Einrichtungen mit anderen Nutzungen wegen der Lärmbelastungen nicht vereinbar ist
2. Im Stadtteil Vorbrügge besteht eine Reitanlage, die in diesem Sinne mit anderen Nutzungen nicht vereinbar und als **“SO - Sondergebietsfläche Reitplatz”** ausgewiesen wurde.
3. Südlich der unter 1. genannten Reitanlage besteht eine Schießsportanlage für den Vereinssport. Die Anlage besteht schon seit vielen Jahren und ist mit entsprechenden Lärmschutzeinrichtungen ausgerüstet. Der Bereich wird im Bestand als **“SO - Sondergebiet Schießstand”** ausgewiesen, da die Einrichtungen mit anderen Nutzungen wegen der Lärmbelastungen nicht vereinbar ist.
4. Im Südwesten befindet sich an der Gemeindestraße Wiesengrund die Wiesengrundhalle. Dieser Bereich wird als Veranstaltungshalle überwiegend auf lokaler Ebene genutzt, (Hobbytierzucht, Handwerksausstellungen und kleinere Messen, Musikveranstaltungen, u.a.). Der Bereich wird im Bestand als **“SO - Sondergebiet Veranstaltungen”** ausgewiesen, da die Einrichtungen mit anderen Nutzungen - wie Wohn- oder Mischbauflächen - nicht vereinbar ist.
5. In der Brauerstraße soll eine Fläche als Seniorenwohnanlage mit großräumlichem Hotelbetrieb errichtet werden. Der Bereich wird im Bestand als **“SO - Sondergebiet Hotel / Seniorenheim”** ausgewiesen, da die Einrichtungen mit

anderen Nutzungen wegen der Struktur nicht vereinbar ist.

6. Kellinghusen als Luftkurort soll zukünftig Standort eines **Klinikbetriebes** für den Bereich "**Mutter und Kind-Kuren**" werden. Hierfür sind verschiedene geeignete Standorte untersucht worden. Letztlich wurde die Entscheidung unter Abwägung aller erkennbaren öffentlichen und privaten Belange für die Lage im nördlichen Stadtbereich an der K 54 nördlich der Straße "Große Lohe" getroffen. Dieser Bereich wird als "**SO - Sondergebietsfläche - Kurklinik**" ausgewiesen.

7. **Sondergebietsflächen Windenergieanlagen**

Kellinghusen hat als ein wichtiges Ziel für die städtische Zukunft den Ausbau und die Intensivierung des Fremdenverkehrs sich vorgenommen. Bausteine hierfür sind

- die allgemeine Lage im süd-östlichen Bereich des Naturparks Aukrug
- die Besonderheiten durch die örtlich Topografie die Liethhanges mit dem Niederungsbereich der Stör,
- des milden und relativ windarmen Klimas,
- der Vielfalt der Landschaftsräume,
- der Anerkennung als Luftkurort,
- und anderes mehr.

Mit dieser Zielsetzung einer "Sanften Zukunftsindustrie" läßt sich die Einrichtungen von großräumigen Windergieanlagen nicht vereinbaren. Die heutige Technologie der Windenergieanlagen der 1,65 MW-Anlagen haben Nabenhöhen von fast 70 m und Anlagengesamthöhen bis Oberkante Rotor von über 110 m. Anlagenverdichtungen von 15 bis 20 Stück sind aus wirtschaftlichen Gründen die Regel.

Diese zu erwartenden Massierungen und starken Eingriffe in den Landschaftsraum lassen sich mit den städtebaulichen und den wirtschaftlichen Entwicklungszielen nicht vereinbaren.

Die Stadt Kellinghusen weist im Flächennutzungsplan **keine "SO - Sondergebietsfläche - Windenergieanlagen"** aus !

Die nach dem gemeinsamen Runderlaß vom 4. Juli 1995 des Innenministers, des Ministers für Finanzen und Energie, der Ministerin für Natur und Umwelt und der Ministerpräsidentin-Landesplanungsbehörde **zugelassenen Einzelanlagen** im Rahmen von privilegierten Landwirtschaftsstellen im Außenbereich als **untergeordnete Nebenanlagen** zum überwiegenden Eigenverbrauch werden so erkannt und auch für Kellinghusen als akzeptabel aufgenommen - gleichwohl hierfür kein Regelungsbedarf besteht.

In der Fortschreibung des Regionalplans für den Planungsraum IV (Bereich Steinburg) sind für den Bereich der Stadt Kellinghusen **keine Eignungsräume**

vorgesehen. Im Bereich zwischen den Gemeinden Störkathen und Quarnstedt, nord-östlich von Kellinghusen ist eine Eignungsfläche ausgewiesen worden, die Kellinghusen nicht unmittelbar berührt.

Es wäre jedoch aus Kellinghusener Sicht aus schon genannten Gründen sehr wünschenswert, wenn die möglichen Anlagen in den Nachbargemeinden sich in ihre Anzahl und Größe zurückhalten und dem **gemeinsamen Landschaftsraum unterordnen.**

8. Sondergebiet Hafen

Im Planbereich "**südliche Innenstadt - Am Hafen**", sind zwei Standorte als Sondergebiet Hafen unmittelbar an der Stör ausgewiesen worden:

1. eine kleinere Fläche im Westen des nördlichen Störbogens unmittelbar am Gewerbegebiet östlich der Breitenberger Straße, an der Hafenstraße (Bereich Raiffeisen Handelsgenossenschaft),
2. eine Fläche im Norden des nördlichen Störbogens am Standort des alten Mühlenbetriebes.

Beide Flächen befinden sich innerhalb der Flächen der "Landesverordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Stör und der Bramau" von 15.02.77 - erlassen durch das (damalige) Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Beide Flächen waren bereits in der bisherigen Fassung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet Hafen ausgewiesen. Die zweite Fläche ist gegenüber dem bisherigen Planstand nach Norden leicht erweitert worden.

Beide Flächen sollen den Raum für eine hafenorientierte Nutzung vorbereiten, in dem sich sowohl der funktionale Bestand im Zusammenhang mit einer schiffbaren Stör als auch einer gewandelten Nutzung in Richtung „freizeitorientierter Hafenbetrieb“ entwickeln kann.

5.1.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Im **Innenstadtbereich** sind alle vorhandenen und erweiterbaren Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen aufgenommen und im Plan als solche gekennzeichnet.

Im **Ortsteil Vorbrügge** wird nach den Planungszielen der Stadt etwa **21 %** aller **neuen Wohnbauflächen** ausgewiesen.

Für den jetzt übersehbaren Planungszeitraum erscheinen die Siedlungsräume im Stadtgebiet sinnvoll ausgewiesen. Im westlichen Stadtbereich auf der Geest im Anschluß an die historische Innenstadt sind die Ausbaureserven mit diesen Flächenausweisungen dieses Flächennutzungsplanes erschöpft.

Über diesen Planstand hinausreichende Entwicklungsmöglichkeiten nach 2010 sind bei Bedarf nur noch im Bereich Vorbrügge in Richtung Osten denkbar. Um für diesen sehr weiten Zeitraum, den derzeitigen im Planungszeitraum realisierbaren Entwicklungsansatz der Wohngebietsausweisungen einen angemessenen Hintergrund zu schaffen, muß die **soziale Infrastruktur** hier gestärkt werden.

Nördlich der Quarnstedter Straße werden **Flächen für den Gemeinbedarf** ausgewiesen.

Hier sollen insbesondere Standorte entstehen für

- eine neue Grundschule
- einen Kindergarten
mit jeweils eigenen Sport- und Freiflächen
- sowie für weitere noch nicht näher spezifizierte öffentliche und private Dienstleistungen und die Nahversorgung für Güter des täglichen Bedarfes.

Neben diesen Ausweisungen sind in der Nachbarschaft südlich der Quarnstedter Straße Grünflächen als Sportflächen ausgewiesen, die einen **mittelfristigen Ersatz** der Vereinssportflächen nördlich der Quarnstedter Straße darstellen - falls sich aus der derzeitigen Nutzung durch die steigende Bevölkerung in diesem Stadtteil Probleme ergeben.

Dieser Bereich wird besonders auch im Zusammenhang mit einer neuen Siedlungsentwicklung für den Stadtteil Vorbrügge gesehen.

6. Verkehr

6.0 Verkehr

Der Flächennutzungsplan ist im Sinne des Verkehrskonzeptes nicht das Ergebnis einer Fachplanung. Es werden vielmehr die Flächen für den überörtlichen und örtlichen Hauptverkehr festgelegt.

Für die Stadt Kellinghusen sind allgemeine Leitbilder aufgestellt worden, die Eingang finden sollen in die konkreten Aussagen des Flächennutzungsplanes, späterer Bebauungspläne der Stadt aber auch anderer übergeordneter Fachplanungen, die von der Stadt u.U. nur begleitend beeinflußt werden können:

- Das Netz der Verkehrswege ist so auszubauen und langfristig zu verbessern, daß Wohngebiete möglichst wenig belastet werden.
- Die Stadt geht davon aus, daß auch weiterhin der Kfz-Verkehr ansteigt und für die Standortzukunft von Bedeutung sein wird. Um innerhalb der Stadt das Verkehrsaufkommen möglichst gering zu halten, sollen alle sinnvollen alternativen Verkehrsmittel bevorzugt eingesetzt werden. Hierzu will die Stadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten Voraussetzungen schaffen. Dieses bezieht sich insbesondere auf
 - die Förderung des Fahrradverkehrs und damit verbunden den Ausbau des gemeindlichen Radwegesystems mit möglichst guten Anbindungen in den Nahbereich,
 - die Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) als Angebot für die Auspendler (Berufstätige und Schüler) in den Bereich des Umlandes und nach Itzehoe und Bad Bramstedt.

6.1 Öffentliche Verkehrseinrichtungen

6.1.1 Eisenbahn

Wie schon an verschiedenen Stellen erörtert, hat Kellinghusen in historischen Zeiträumen es versäumt, einen eigenen Bahnhof im Stadtgebiet an der Haupteisenbahnstrecke Hamburg - Neumünster - Kiel zu schaffen.

Die Eisenbahnverbindung zwischen Itzehoe - Kellinghusen - Wrist hat in der jüngsten Vergangenheit aus wirtschaftlichen Gründen praktisch aufgehört zu existieren. Der Personenverkehr wurde schon vor längerer Zeit eingestellt. Wenige Gütertransporte der Gewerbetreibenden mit eigenem Bahnanschluß und einige Transporte der Bundeswehr waren bis vor wenigen Jahren die einzigen Bewegungen auf der Strecke - hier aber auch nur noch zwischen Wrist, Kellinghusen und Hohenlockstedt - Itzehoe

war schon längst abgekoppelt, die Trasse teilweise bebaut. Im Zuge der Straffung des Transportwesens auf Bundes und Landesebene wurde gutachterlich über die Zukunft der Bahntrasse im Zusammenhang mit allen anderen Strecken eine Bewertung erarbeitet. Für die "hypothetische" Strecke zwischen Itzehoe - Kellinghusen - Wrist wurde eine insgesamt günstige Prognose gestellt, im Ergebnis die Option auf eine in späterer Zeit wieder zu erweckende Anbindung geraten.

Die Stadt Kellinghusen würde eine Wiederbelebung des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) unter den Rahmenbedingungen der Wirtschaftlichkeit in der Zukunft begrüßen.

Kellinghusen wird alles im Rahmen der städtischen Möglichkeiten tun, um eine Privatisierung der freiwerdenden Flächen zu verhindern. Die Trasse soll weiterhin im weitesten Sinne öffentlich sein. Private Interessen haben sich dem unterzuordnen.

Es ist beabsichtigt, die jetzige Bahntrasse durchgängig im kommunalen Zugriffsraum zu bekommen, um die Strecke zu einem innerörtlichen Hauptverkehrsweg umzugestalten, der vorgehalten werden soll

- Fuß- und Radweg mit Anbindung in den freien Landschaftsraum nach Westen (Richtung Itzehoe) und vor allem nach Wrist zum nahegelegenen Bahnhof,
- als überquerbare Wegstrecke, um den Bereich im Süden der Innenstadt nördlich der Stör (Alter Hafen) zu entwickeln und an geeigneten Stellen mit der Innenstadt zu verbinden,
- als langfristiger unüberbaubarer "Freihalteraum" für eine Verbindung zwischen Itzehoe und Kellinghusen mit einem "Verkehrsmittel der Zukunft".

Bis dahin bleibt für Kellinghusen

- die Anbindung an die Bahnstrecke Hamburg - Neumünster - Kiel über den Bahnhof Wrist in einer Entfernung von etwa 2 km
- die Anbindung an die Bahnstrecke Hamburg - Itzehoe - Heide - Husum - Westerland über den Bahnhof Itzehoe in einer Entfernung von etwa 15 km

erhalten.

6.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

Der ÖPNV besteht für die Stadt aus der Einbindung in das Busnetz auf der Ebene des ÖPNV-Zweckverbandes, das privaten Unternehmen übertragen wird.

Die Schulbusverbindungen für alle nicht in Kellinghusen angebotenen weiterführenden Schulen nach Itzehoe und Bad Bramstedt werden über ein privates Unternehmen sichergestellt.

6.2 Individualverkehr

6.2.1 Überregionales Verkehrs- und Straßennetz

Die Einbindung in das übergeordnete Hauptverkehrssystem erfolgt über ein abgestuftes Netz von Bundesautobahnen, Bundes-, Landes- und Kreisstraßen:

Bundesautobahn **BAB 23**, von Hamburg nach Heide

- erreichbar über die B 206 Richtung Itzehoe
- erreichbar über die L 115 Anschluß Lägerdorf
- erreichbar über die L 114 Wrist / Anschluß Hohenfelde

- Bundesautobahn **BAB 7**, von Hamburg nach Flensburg
 - erreichbar über die B 206 Richtung Wrist / Anschluß Bad Bramstedt
 - erreichbar über die K 1 Richtung Quarnstedt / Anschluß Neumünster-Süd / Brokenlande

- Bundesstraße **B 206**,
Querverbindung in Ost-West-Richtung zwischen den Autobahnen A 23 und A 7 über Itzehoe / Wrist / Bad Bramstedt

- Landesstraßen **L 115 / L 123**
die von Süden kommend (L 115) aus den Moordörfern (Nahbereichsraum) nach Norden (L 123) in Richtung Hennstedt Aukrug führen,

- Kreisstraße **K 54**
nördliche Innenstadtumfahrung zwischen B 206 und L 123

- Kreisstraße **K 65**
südliche Verbindung zwischen B 206 und L 123 durch den Ortsteil Mühlenbek

- Kreisstraßen **K 1** nordöstliche Verbindung zwischen K 65 und Störkathen

- Kreisstraßen **K 2** östliche Verbindung zwischen K 65 und Quarnstedt.

7. Landschaft

7.0 Landschaftsräume

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes sind in der Stadt Kellinghusen die einzelnen sehr unterschiedlichen Flächenansprüche und Nutzungsarten aufeinander abzustimmen. Traditionell hat die Erhaltung der natürlichen Leistungsfähigkeit des Natur- und Landschaftsraumes bei einer bisher deutlich auch wirtschaftlich mit den wichtigen Elementen des Landschaftsraumes (in der Vergangenheit die Stör als Wasserweg, die bewaldeten Geestflächen und Liethhänge als Holzlieferanten, die Niederungen als Landwirtschaftsflächen) lebenden Stadt einen sehr hohen Stellenwert.

Neben der sich verändernden Grundfunktion "**Landschaft als Produktionsfaktor für die Landwirtschaft**" kommen durch die allgemeinen Entwicklungen zunehmend die Themen "**Landschaft als Erholungsraum im Wohnumfeld**" und vor allem "**Landschaft als Naturraum**" durch ein geschärftes Bewußtsein für den Wert einer intakten Umwelt auf die Stadt zurück.

Die Stadt hat parallel zum Flächennutzungsplan einen **Landschaftsplan** erarbeiten lassen, der als **qualifizierter** Fachbeitrag gerade zu diesen Fragen und Problemstellungen grundsätzliche Entscheidungshilfen erarbeitet hat, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind. Alle inhaltlichen Vertiefungen sind dem Landschaftsplan zu entnehmen.

7.1 Landschaft und Landwirtschaft

Der Landschaftsraum wird deutlich geprägt

- im Nordwesten von der kuppigen Geestlandschaft und den trockneren Standorten,
- der stark abfallenden bewaldeten Kliffkante des Liethhanges,
- den Niederungsflächen des Stör - Bramautales,
- und den trockneren Zonen im östlichen Bereich in Richtung "Störkathener Heide".

Aus den Untergrundverhältnissen haben sich schon in sehr früher Zeit in den Gley-, und Pseudogley- und Niedermoorflächen der Niederungsflächen Bereiche mit Grünlandvegetation entwickelt, die auch heute noch vorhanden ist. Mit zunehmender Entwässerung der Böden für Ackerland als Grundlage für den Anbau von Getreide und Futterpflanzen hat sich das Landschaftsbild aber trotzdem verschoben. Der Anteil der natürlichen Landschaftsräume und der damit einhergehenden Standortvegetation hat sich deutlich zugunsten einer intensiv genutzten Kulturlandschaft verschoben.

In Kellinghusen sind nach der **agrarstrukturellen Erhebung in Schleswig-Holstein** von 1995 (Landesamt für Statistik) 54 Betriebe tätig, die insgesamt 944 ha Betriebsflächen (mit Flächen außerhalb von Kellinghusen) bewirtschaften. Hiervon werden als

Hauptlandfläche bewirtschaftet

- 462 ha Dauergrünland
- 293 ha Ackerflächen
- 3 ha Hackfrüchte
- 158 ha Futterpflanzen
- 30 ha stillgelegte Flächen
- 10 ha Waldfläche

von der Tierhaltung leben folgende Betriebe:

- 10 Betriebe mit insgesamt 1.462 Rindern
davon 424 Milchkühe
- 3 Betriebe mit Schweinehaltung.

Die Stadt hat ein großes Interesse daran, daß die zur Zeit noch aktiven Betriebe weiterhin in der Landwirtschaft tätig bleiben, hier ihre Lebensgrundlage finden und darüber hinaus einen lebendigen Beitrag für die **Pflege des Kultur-Landschaftsraumes** leisten. Soweit es der Stadt möglich ist, wird sie dieses auch vorrangig aktiv unterstützen und betreuen.

Darüber hinaus werden aber alle anderen Versuche unterstützt, daß Flächen auf Zeit oder auf Dauer aus der intensiven Bewirtschaftung herausgenommen und dem natürlichen Landschaftsraum und dem Naturhaushalt wieder stärker zugeordnet werden.

7.2 · Landschaft als Erholungsraum

Der Landschaftsraum in der Stadt Kellinghusen ist im Vergleich zu Kommunen in der Marsch durch besondere landschaftliche Vielfalt geprägt. Es gibt eine Zahl von unterschiedlichen Landschaftsbestandteilen, die in Verbindung mit neuen Aktivitäten sehr gut geeignet sind, die Naherholungsbedürfnisse der eigenen Bewohner in der Stadt, aber auch die des Nahbereiches und der nahen Städte wie Itzehoe teilweise abzudecken.

Besonders geeignet erscheinen hierbei alle Bereiche, die außerhalb des unmittelbaren Interesses der Landwirtschaft und des Landschafts- und Naturschutzes liegen. Im Landschaftsplan sind verschiedene LandschaftsgröÙräume benannt, die sich aus Sicht der Ortsentwicklung in Abstimmung mit den Belangen der Landschaftspflege für die behutsame Naherholung eignen, wie z.B.:

- der **Liethhang** im Bereich der Innenstadt am Stadtpark, am Friedhof, an der Beselerallee und weiter in nördlicher Richtung mit dem "Osterwald" zwischen dem Baugebiet Papenbergallee und der verlängerten Brauerstraße (L 123),
- die **Stör** im gesamten Stadtverlauf, insbesondere erlebbar auf der Ostseite in Vorbrügge, am alten Hafen und im weiteren Verlauf in süd-westlicher Richtung in Richtung Moordörfer,

- der Rensinger See mit beiden Wasserflächen und den umgebenden zusammenhängenden Grün- und Waldflächen,
- der Naturraum "Störkathener Heide" mit vorgelagerten und kleineren Waldflächen, mit entsprechendem Abstand und gebotener Vorsicht nutzbar,
- Waldflächen auf der Geestseite, z.B. an der Kreisstraße K 54 in Richtung Rosdorf.

Diese Bereiche sind als Bestandteile des Erholungsraumes bisher nur begrenzt aufgenommen und entwickelt worden. Die Stadt will mit aller gebotenen Vorsicht und in Abstimmung mit allen anderen Landschaftsfunktionen diese Zonen in diesem Sinne stärker gewichten und erschließen. Hierzu gehören zum Beispiel der Ausbau oder die Aufnahme vorhandener Wegeverbindungen, die sich besonders zum Wandern, zum Radfahren und zum Reiten eignen.

Besondere Inhalte wie

- der angestrebte "Naturerlebnisraum" im Bereich des Rensinger Sees oder
 - ein "Archäologischer Wanderweg" im Nordwestbereich der Stadt auf der Geest
- werden hierbei unter Einbeziehung von geschichtlichen und naturräumlichen Bestandteilen der Landschaft berücksichtigt.

Nach Aussagen des Landschaftsplanes sind Taburäume für den Bereich Freizeit und Erholung nicht vorhanden, wenn gesetzlich geschützte Biotope sichergestellt werden.

7.3 Landschaft und Naturschutz, Eingriffe und Ausgleich

Die natürlichen Landschaftsräume mit ihren noch vorhandenen Teilen von ökologisch hochwertigen Bestandteilen werden als ein "Kapital" verstanden, das im Sinne der Stadt eingesetzt werden muß. Der kompakte und kaum zersiedelte Wohn- und Lebensstandort Kellinghusen und die sehr wenigen Außenbereichssiedlungen sind umgeben von einer sehr vielfältigen Landschaft, die noch wichtige natürliche Elemente in sich birgt.

Gerade wegen der sehr großen Artenvielfalt muß sichergestellt werden, daß innerhalb der Biotopsysteme ein ausreichender Austausch stattfinden kann und eine zum Erhalt notwendige Vernetzung ermöglicht und - wo nicht ausreichend vorhanden - hergestellt wird. Ein solches Biotopverbundsystem muß zu den intensiver genutzten Siedlungsräumen und den landwirtschaftlichen Flächen in ausreichender und wirksamer Weise abgepuffert werden.

Der Landschaftsplan hat die vorhandenen Landschaftselemente aufgezeigt, sie bewertet und eingeordnet. Mögliche Nutzungskonflikte mit anderen Ansprüchen sollen dabei aufgezeigt und im Vorwege - soweit möglich - ausgeräumt werden.

Der Landschaftsplan erkennt und überplant gerade hier besonders geeignete Flächen,

die einen Beitrag leisten könnten. Es handelt sich dabei zum Beispiel um:

- flächige Zonen im Bereich der Erweiterung und Abpufferung der "Störkathener Heide"
- lineare Zonen mit flächigen Aufweitungen entlang der vorhandenen Gewässer und Gräben,
- punktuelle Bereiche, wo sich einzelne Landschaftsteile, z. B. als Stillgewässer, Trockenstandorte im Außenbereich oder ähnliche Elemente ursprünglich erhalten haben.

In die Ausweisungen des FNP sind alle im Landschaftplan festgestellten und beschriebenen Flächen aufgenommen worden,

- die nach § 15a LNatSchG unter Schutz stehenden Flächen, als nachrichtliche Übernahme,
- die sich als **abgestimmte Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** besonders eignen nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange.

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in der Regel geeignet, auch als Maßnahmenfläche für den **Ausgleich von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum** zu dienen. Für die zukünftigen Entwicklungsbereiche für Bau- und Erschließungsflächen unterschiedlichster Art werden diese Flächen innerhalb des Stadtgebietes als grundsätzlich geeignet herangezogen. Wenn diese sich im Einzelfall als gleichwertiger Eingriff eignen und mit den Grundstückseignern entsprechende Einigung über die Bewertung und den Wertausgleich erzielt wird, können diese Flächen real als Ausgleich gewertet werden.

8. Plandarstellungen

8.0 Plandarstellungen

Nachfolgend werden die zeichnerischen Umsetzungen der Planungsziele in Verbindung mit den Darstellungen in der Planzeichnung erläutert. Die Gliederung erfolgt nach den Grundsätzen der Planzeichenverordnung.

8.1 Wohnbauflächen *

*
geändert,
siehe
Seite 108

In den Erläuterungen zur Siedlungsentwicklung sind Prognosen und Feststellungen getroffen worden, die zur Grundlage für die Plandarstellungen wurden.

Es werden dargestellt

W Wohnbauflächen,

aus denen in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden können:

- WS Kleinsiedlungsgebiete
- WR reine Wohngebiete
- WA allgemeine Wohngebiete
- WB besondere Wohngebiete

Im Plan sind in den einzelnen Stadtbereichen alle sich als Wohnbereiche darstellenden und in diesem Sinne bereits bebauten Bereiche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Neue Gebietsausweisungen erfolgten in folgenden Bereichen:
(s. Tabelle)

Nr.	Gebiet	neue Wohnbauflächen in ha	vorhandene Wohnbauflächen in ha
	neue Wohnbereiche westliche Innenstadt		
1.	Nachverdichtung Innenstadt allgemein	keine neue Planausweisung	
2.	Neumühlener Weg - B-Plan 28	3,50	
3.	Ritterskamp / östlich Kleingartengelände / südlich K 54	3,56	
4.	östlich der K 54 nördlich der Overndorfer Straße	7,50	

5.	östlich der K 54 südlich der Overndorfer Straße	1,66	
6.	Westseite Bornholdsberg	3,90	
7.	Laurinatskoppel	0,90	
8.	Innenblock Am Sande - Grüner Weg (B-Plan Nr. 45)	0,50	
9.	Innenblock Lornsenstraße - Preußerstraße	0,30	
10.	Entwicklungsbereich "Nordwestliche Innenstadt" neues Wohnen westlich der K54	9,83	
11.	Entwicklungsbereich „Südliche Innenstadt“ Mischbauflächen mit Wohnanteil	hier keine Flächenausweisung	
	Zwischensumme westliche Innenstadt	31,65	
	neue Wohnbereiche östliche Innenstadt Vorbrügge und Mühlenbek		
12.	Innenblöcke und Nachverdichtungen in verschiedenen Bereichen	keine neue Plan- ausweisung	
13.	Wohnbereich südlich Quarnstedter Straße B-Plan Nr. 17	0,60	
14.	Vorbrügge: nord-östliche Gebietserweiterung Krimweg, Sielkamp, Ginsterweg, Feldrain	6,50	
15.	Vorbrügge: südliche Gebietserweiterung am (ehm.) Sportplatz und östlich Feldrain	3,85	
	Zwischensumme östliche Stadt Vorbrügge / Mühlenbek	10,95	
	Zusammenfassung Neuausweisungen / Bestand	42,60	196,70
	Gesamtsumme aller Wohnbauflächen	239,30	

Immissionsschutz

* geändert, siehe Seite 108

8.2 Gemischte Bauflächen

Es werden dargestellt

M Mischbauflächen,

aus denen in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden können:

MD in Dorfgebiete, die überwiegend der Unterbringung von landwirtschaftlichen Betrieben und der Sammlung und Weiterverarbeitung landwirtschaftlicher Produkte sowie dem Wohnen dienen,

MI in Mischgebieten, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören,

Im Plan sind in den einzelnen Stadtbereichen alle gemischten Nutzungsbereiche als Mischbaufläche ausgewiesen. Hierbei handelt es sich im wesentlichen um bereits bebauten Innenbereichsflächen. Neue Mischbauflächen sind (vorerst) **nicht ausgewiesen** worden.

In der verbindlichen Bauleitplanung sollen sich hieraus **MI - Mischgebiete** - entwickeln.

8.3 Gewerbliche Bauflächen

Es werden dargestellt

G gewerbliche Bauflächen,

aus denen in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden können:

GE Gewerbegebiete, die der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen,

GI Industriegebiete, die der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Im Plan sind in den einzelnen Stadtbereichen alle sich als gewerbliche Bereiche darstellenden und in diesem Sinne bereits bebauten Bereiche als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

In der verbindlichen Bauleitplanung sollen sich hieraus **GE - Gewerbegebiete** - entwickeln.

Als gewerbliche Bauflächen sind ausgewiesen:

Nr.	Gebiet	neue gewerbliche Bauflächen in ha	vorhandene gewerbliche Bauflä- chen in ha
1.	östlich an der Breitenberger Straße, nördlich der Störschleife, Hafenstraße (Bereich Raiffeisen Handelsgenossenschaft), Veränderung wegen Sondergebiet Hafen		2,29
2.	Ortsteil Mühlenbek an der Tewesallee		1,33
3.	Südlich der B 206 - B-Plan Nr. 37 und B-Plan Nr. 42 (Neuer Kamp)		12,38
4.	südlich der B 206 in westlicher Verlängerung über den bisherigen Bestand des B-Planes Nr. 42 hinaus,	2,89	
5.	südlich der B 206 in östlicher Verlängerung in einem kleinen Umfang über den bisherigen Bestand des B-Planes Nr. 37 hinaus,	0,87	
6.	nördlich der B 206 zwischen der Einmündung Mühlenbeker Straße und Neuer Kamp südlicher Bereich Gewerbebaufläche 1 Gewerbebauflächen vorhanden im Bereich der Großschlachtereie	7,01	3,20
7.	nördlich der B 206 zwischen der Einmündung Mühlenbeker Straße und Neuer Kamp nördlicher Bereich Gewerbebaufläche 2	5,00	
8.	Entwicklungsbereich "Nordwestliche Innenstadt" westlicher Bereich Gewerbebauflächen 1	5,07	
9.	Entwicklungsbereich "Nordwestliche Innenstadt" östlicher Bereich Gewerbebauflächen 2	5,70	
	Zusammenfassung Neuausweisungen / Bestand	26,54	19,20
	Gesamtsumme aller gewerbliche Bauflächen	45,74	

8.4 Sonderbauflächen

Es werden dargestellt

S Sonderbauflächen,

aus denen in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden können:

SO Sondergebiete, die der Erholung dienen,

SO sonstige Sonderbaugebiete mit einer Spezifizierung der Nutzung.

Im Plan sind in den einzelnen Stadtbereichen alle sich als Sondergebiet darstellenden und in diesem Sinne bereits bebauten Bereiche als Sondergebiet ausgewiesen.

In der verbindlichen Bauleitplanung sollen sich hieraus **SO** - Sondergebiete - mit einem speziellen Nutzungscharakter entwickeln.

Als Sonderbau/gebietsflächen wurden ausgewiesen:

Nr.	Gebiet	neue Flächen in ha	vorhandene Flächen in ha
1.	Sonderbaugebietsfläche Bundeswehr mit Standortübungsplatz		256,90
2.	Sondergebietsfläche Reitplatz		4,21
3.	Sondergebietsfläche Schießstand		2,04
4.	Sondergebietsfläche Veranstaltungsbereich (Wiesengrundhalle)	1,37	
5.	Sondergebietsfläche Hotel / Seniorenheim (Brauerstraße)		1,04
6.	Sondergebietsfläche Kurklinik	4,19	
7.	Sondergebietsfläche Hafen		0,60
	Zusammenfassung Neuausweisungen / Bestand	5,56	264,79
	Gesamtsumme aller Sondergebietsflächen	270,35	

8.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Flächennutzungsplan ist die Ausstattung mit Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen, darzustellen. Hierzu zählen Schulen, Kirchen sowie für soziale, gesundheitliche, kulturelle und religiöse Zwecke dienende Einrichtungen.

In Kellinghusen sind Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen worden:

Nr.	Gebiet	Flächen für neue Gemeinbedarfs-einrichtungen in ha	Flächen für vorhandene Gemeinbedarfs-einrichtungen in ha
1.	Sämtliche vorhandene Flächen für Gemeinbedarfs-einrichtungen in der Innenstadt mit ihren internen Entwicklungsmöglichkeiten		14,83
2.	Neue Flächenausweisungen im Bereich Vorbrügge nördlich der Quarstedter Straße	3,50	
	Zusammenfassung Neuausweisungen / Bestand	3,50	14,83
	Gesamtsumme aller Gemeinbedarfsflächen	18,33	

8.6 Verkehrsflächen

Im Flächennutzungsplan sind dargestellt worden die Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge

- Straßenverkehrsflächen mit
 - überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsflächen
 - Flächen für den ruhenden Verkehr
- Bahnen
 - **Bahnanlagen** der Deutschen Bahn AG als nachrichtliche Übernahme im östlichen Stadtgebiet im Übergang zu Wrist
 - **Bahntrasse** im Stadtgebiet als übergeordnete Wegeverbindung und "Freihaltetrasse" ausgewiesen, z. Zt. noch der Deutschen Bahn AG zugehörig und gewidmet im Planfeststellungsverfahren.

Die Einbindung in das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt für die Stadt durch folgende Straßenverkehrsflächen, die im Plan entsprechend dargestellt sind:

- Bundesstraße B 206,
- Landesstraßen L 115 / L 123
- Kreisstraße K 54
- Kreisstraße K 65
- Kreisstraßen K 1
- Kreisstraßen K 2.

Als **innerörtliche Hauptverkehrswege** sind alle Straßen dargestellt worden, die in ihrem Charakter **Hauptsammelstraßen** sind und in der Regel mehrere untergeordnete Straßen und Wohnquartiere zusammenfassen.

Flächen für den **ruhenden Verkehr** sind nur von übergeordneter Bedeutung, z. B. südlich der Hauptstraße, Königsberger Straße u.a. ausgewiesen.

8.7 Flächen für die Ver- und Entsorgung

8.7.1 Trinkwasser

Die Stadt ist versorgt durch das eigene Wasserwerk (Standort im Quartier Lornsenstraße, Otto-Ralfs-Straße, Preußerstraße und Lindenstraße). Diese Anlage ist auch für eine Ortserweiterung ausreichend und ausbaufähig.

Das Wasserwerk wird durch Rohrbrunnen aus einem im westlichen Stadtbereich und sich nach Mühlenbarbek ausdehnenden Brunnengebiet gespeist.

8.7.2 Abwasser

Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage der Stadt zur Abwasserbehandlung zugeführt. Der Standort der Kläranlage befindet sich im südwestlichen Bereich des Ortsteiles Mühlenbek nördlich der B 206. Von hier aus werden die geklärten Abwässer der Stör als Hauptvorfluter zugeleitet.

Die Anlage arbeitet im Trennsystem und ist für die angestrebte Bevölkerungserweiterung ausgelegt. Die Anlage arbeitet auf neuestem technischen Standard. Probleme mit der Einleitung stark belasteter Abwässer aus Gewerbebetrieben wurden durch entsprechende Nachrüstungen gelöst.

Für die Ziele der Stadtentwicklung wird es mittel- bis langfristig erforderlich sein, die

Kapazitäten der vorhandenen Kläranlage an die dann erforderliche Situation anzupassen. Hierfür sind westlich der jetzt vorhandenen Betriebsflächen der Kläranlage weitere Flächen als Entwicklungs- und Reserveraum für erweiterte Bedürfnisse und mögliche neue Technologien ausgewiesen worden. Die bisherige Betriebsfläche beträgt ca. 20.000 m², die neue Reservefläche ca. 21.000 m².

8.7.3 Elektrizität

Das Stadtgebiet ist durch Anschluß an das Netz der SCHLESWAG versorgt.

Über das Stadtgebiet verlaufen verschiedene oberirdische Versorgungskabel:

Leitung Nr. 441	60 kV in Ost-Westrichtung, über folgende Bereiche: Störkathener Heide, Baugebiet Papenbergallee, Bundeswehr Standortübungsplatz
Leitung Nr. 10	20 kV in Nord-Südrichtung, über folgende Bereiche: Rensing mit 2 Abzweigungen,
Leitung Nr. 68	20 kV in Ost-Westrichtung, über folgende Bereiche: Mühlenbarbek, parallel zur B 206, 2 Abzweigungen nach Grönhude und zum Hafen,
Leitung Nr. 71	20 kV in Nord-Südrichtung, über folgende Bereiche: Verbindung von Feldhusen zur Kläranlage,
Leitung Nr. 76	20 kV von Quarnstedt in nordwestlicher Richtung zum Schießstand, Abzweigung westlich vom Heisch zur Krim,
Leitung Nr. 190	20 kV von Nordost nach Südwest östlich der Bahntrasse Hamburg - Neumünster querend, Abzweigung in gleicher Richtung von der Ostgrenze zur Quarnstedter Straße.

Flächen für die Energieversorgung sind im Plan gekennzeichnet.

8.7.4 Gasversorgung

Das Stadtgebiet ist durch Anschluß an das Netz der SCHLESWAG versorgt.

8.7.5 Abfallbeseitigung

Die Stadt wird durch die Müllentsorgung innerhalb der Kreises Steinburg entsorgt. Flächen sind hierfür im Plan nicht auszuweisen.

8.8 Grünflächen

Im Stadtgebiet sind öffentliche Grünflächen ausgewiesen mit 8 besonderen Zweckbestimmungen:

8.8.1 Parkanlage

Folgende Flächen sind mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkanlage" ausgewiesen worden und im Landschaftsplan näher erläutert:

- Wiesenfläche südöstlich der Overndorfer Lieth, westlich des Ziegeleiweges,
- der Stadtpark, als ehemalige Abgrabungsstelle,
- der Liethhang im gesamten Innenstadtbereich bis Höhe Beselerallee,
- der Bereich östlich des Neubaugebietes Papenbergallee in Verlängerung des Friedhofes,
- eine Wiesenfläche mit großem Baumbestand an der Ecke Lindenstraße / Am Sande
- der Bereich um den Aussichtsturm "Luisenberg"
- der Bereich um die Villa Breitenberger Straße östlich des Schwimmbades,
- östlicher Bereich Am Hafen / nördliches Störufer in einer Breite von ca. 50 m
- eine den offenen Mühlenbek begleitende (private) Wiesenfläche im Ortsteil Mühlenbek,
- eine im Osten nördlich der Straßenrandbebauung liegende Fläche,
- und weitere kleinere im Plan verzeichnete Flächen.

8.8.2. Dauerkleingärten

Folgende Flächen sind mit der besonderen Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" ausgewiesen worden:

- Fläche 1 südlich der K 54 / westlich der Hermannstraße
- Fläche 2 südlich der Quarnstedter Straße (K 1).

Fläche 1 wurde in Abstimmung mit dem Kleingartenverein im unmittelbaren Anschluß an die Hermannstraße in der Flächenausweisung gegenüber dem derzeitigen Bestand von ca. 5,3 ha zugunsten einer Wohnbaufläche von 3,6 ha auf 1,7 ha reduziert. Mit der Übereinkunft zur Arrondierung und Reduzierung spiegelt sich eine zur Zeit rückgängige Interessenlage an Kleingartenflächen wider. Mit einem knapperen Angebot an verpachtbaren Flächen erhofft sich der Verein auch eine Straffung der Pflege und Unterhaltung der Flächen durch wirklich interessierte Kleingärtner.

Die verbleibende Fläche beinhaltet das Vereinsheim, die Anlage wird über den Ritterskamp erschlossen. Westlich der Kleingartenfläche befindet sich eine kleine Fichtenwaldschonung, die mit dem Kleingartengelände Bestandteil des innerstädtischen Grünkonzeptes darstellt.

Fläche 2 stellt den unveränderten Bestand dar.

8.8.3. Sportplatz

Folgende Flächen sind mit der besonderen Zweckbestimmung "Sportplatz" ausgewiesen worden:

- neue Flächen südlich der Quarnstedter Straße, östlich des Kleingartengeländes in Richtung Osten nach Quarnstedt, als Ersatz und Zusatzangebot für die mittel- bis langfristig entfallenden Vereinssportflächen nördlich der Quarnstedter Straße, südlich Am Sportplatz, nutzbar für den Schul- und **uneingeschränkten** Vereinssport
- neue Fläche südlich des Bereiches der Tennis- und Freibadanlage, südlich der ehemaligen Bahntrasse und nördlich der B 206
- andere Sportplatzflächen sind im Zusammenhang mit anderen Nutzungsausweisungen wie Gemeinbedarfsflächen (Schulzentrum) oder Sondergebiet Bundeswehr ausgewiesen worden.

8.8.4. Spielplatz

Folgende Flächen sind mit der besonderen Zweckbestimmung "Spielplatz" ausgewiesen worden:

Es wurden nur die übergeordneten Spielplätze aufgenommen, vorhandene kleinere oder Anlagen in anderen Nutzungsausweisungen (Gemeinbedarfsflächen) werden nicht gesondert genannt:

Bereich Overndorf / Innenstadt

- Spielplatz am Uhlenweg
- Spielplatz westlich Neumühlener Weg (geplant B-Plan Nr. 28)
- Spielplatz Grüner Weg / Am Sande (geplant B-Plan Nr. 45)

Bereich Vorbrügge

- Spielplatz Lohkoppelweg
- Spielplatz Schützenstraße
- Spielplatz Ginsterweg
- Spielplatz Rudolf-Kinau-Straße.

8.8.5. Zeltplatz

Folgende Flächen sind mit der besonderen Zweckbestimmung "Zeltplatz" ausgewiesen worden:

- Fläche südlich des Bereiches der Tennis- und Freibadanlage, südlich der Bahntrasse (die als Hauptwanderweg genutzt werden soll) und nördlich der B

206 im Zusammenhang mit den Sporteinrichtungen, als innenstadtnaher Standort mit guten Verkehrsanbindungen.

8.8.6. Freibad

Folgende Flächen sind mit der besonderen Zweckbestimmung "Freibad" ausgewiesen worden:

- Fläche östlich des Stadtparks und der Tennisanlage, nördlich der Bahntrasse, die als Hauptwanderweg genutzt werden soll.

8.8.7. Friedhof

Folgende Flächen sind mit der besonderen Zweckbestimmung "Friedhof" ausgewiesen worden:

- Fläche des alten Friedhofes nördlich des Liethhanges und südlich der Schulen an der Lornsenstraße
- Fläche des neuen Friedhofes zwischen Hermannshöhe und Neubaugebiet "Papenbergallee".

8.8.8 Naturbelassene Grünflächen

Folgende Flächen sind mit der besonderen Zweckbestimmung "Naturbelassene Grünflächen" ausgewiesen worden:

Innerstädtische Grünflächen, die keiner ausdrücklichen Zweckbestimmung wie "Parkanlage" zugewiesen wurden, ökologisch wichtig aber durch ihre Lage verinselt sind, wie z. B.:

- Fläche südlich der Breitenburger Straße / nördlich der ehem. Bahntrasse in Nachbarschaft zum Biotop Nr. F 41 des Landschaftsplanes,
- Fläche östlich der Rensinger Chaussee im Ortsteil Rensing,
- Fläche im westlichen Am Hafen / nördliches Störufer unter Einbeziehung des Biotop Nr. F 40 des Landschaftsplanes,

und andere im Plan verzeichneter Flächen, die hier nicht aufgeführt sind.

8.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

8.9.1 Wasserflächen

Die Ausweisung der Wasserflächen bezieht sich

- die Stör
- die anderen vorhandenen Fließgewässer
- die bedeutsamen Stillgewässer
- Regenrückhaltebecken.

8.9.2 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

Die Ausweisung der Wasserflächen bezieht sich ausdrücklich auf den Bestand. Der Verlauf der Stör ist als Wasserfläche bezeichnet und nachrichtlich übernommen worden.

Soweit vorhanden, sind die Hochwasserschutzdeiche eingetragen und nachrichtlich übernommen worden.

Das vorhandene Überschwemmungsgebiet der Stör ist in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Itzehoe und dem Kreis Steinburg Amt für Umweltschutz Abt. Wasserwirtschaft eingetragen und nachrichtlich übernommen worden.

Beidseitig der Stör und am Rensinger See ist nach § 11 LNatSchG ein 50 m breiter Gewässer- und Erholungsschutzstreifen ausgewiesen worden.

8.10 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

8.10.1 Flächen für die Landwirtschaft

Die landwirtschaftlichen Flächen umfassen einen sehr großen Teil der flächenmäßigen Ausweisungen im Stadtgebiet. Da die Flächen so groß sind, wurde auf eine zusätzliche Signatur verzichtet. Deshalb sind alle nicht gekennzeichneten Flächen grundsätzlich als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Dieses schließt insbesondere mit ein:

- Bepflanzungen im Außenbereich, also Splittersiedlungen und Hoflagen außerhalb der geschlossenen Ortslage,

- alle nicht näher bezeichneten Stadtwege und Wirtschaftswegeflächen,
- alle nicht näher bezeichneten natürlichen kleineren Wasserflächen und künstlichen Wasserflächen zur Entwässerung von Landflächen einschließlich deren technischer Einrichtungen.

8.10.2 Flächen für Wald

Der Waldanteil ist nach Aussagen des Landschaftsplanes in Kellinghusen mit 13,2 % des Flächenanteils gegenüber dem Landesdurchschnitt mit 10 % bedeutsam. Die in frühgeschichtlicher Zeit noch viel stärker vertretenen Laub- und Mischwälder und die Bruchwälder in den Niederungszonen haben das ursprüngliche Landschaftsbild wohl noch viel stärker geprägt als die immer noch sehr stark vertretenen Waldreste.

Im Stadtgebiet sind Flächen für Wald an unterschiedlichen Standorten vorhanden. Der Flächennutzungsplan unterscheidet nicht zwischen den im Landschaftsplan differenzierten Gruppen und Wertigkeiten für den Landschaftsraum und den ökologischen Haushalt.

Den Erhalt und die Bewirtschaftung regeln - je nach Status - entweder das Landesnaturschutzgesetz oder das Landeswaldgesetz.

Der Landschaftsplan erläutert diese Bereiche sehr ausführlich. Die erkannten Flächen wurden übernommen.

8.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Landschaftsplan sind nach der Bestandsaufnahme und der Bewertung verschiedene Ausweisungen zur Übernahme in die Bauleitplanung empfohlen worden. Dieses wurde im Flächennutzungsplan aufgenommen und wie nachfolgend beschrieben eingestuft:

1. Vorrangige Flächen für den Naturschutz

Beinhaltet Flächen, auf denen sich **Biotope** gemäß § 15 a LNatSchG befinden und unter Naturschutz stehen.

Die Flächen sind entsprechend der Erfassung im Landschaftsplan analog nummeriert und entsprechend gekennzeichnet. Auf eine Übernahme der Erläuterungen wird mit Hinweis auf den Landschaftsplan verzichtet.

2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Beinhaltet Flächen, die als Zusatznutzung für die Grundnutzung "Flächen für die Landwirtschaft und für Wald" ausgewiesen sind und sich besonders für Maßnahmen eignen würden.

Die Flächen sind entsprechend der Erfassung im Landschaftsplan übernommen worden, auf eine Übernahme der Erläuterungen wird mit Hinweis auf den Landschaftsplan verzichtet.

8.12 Flächenbilanz aller Planaussagen

Nachfolgend ist als abschließende und zusammenfassende Tabelle eine Übersicht der Flächen innerhalb des Stadtgebietes dargestellt, die in die einzelnen Flächennutzungen unterschieden ist.

Dabei ist bei den Hauptbauflächen unterschieden worden zwischen den vorhandenen Nutzungen - als Bestandsbeschreibung - und den Veränderungen durch die geplante Entwicklung innerhalb des Planungszeitraumes - bis etwa 2010.

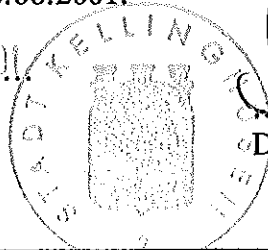
Nr	Flächennutzung	Bestand ha	Planung ha	Gesamt- summe	Flächenanteil %
1	Wohnbauflächen	196,7	42,6	239,3	12,7%
2	Gemischte Bauflächen			51,3	2,7%
3	Gewerbliche Bauflächen	19,2	26,5	45,7	2,5%
4	Sondergebiete	264,8	5,6	270,4	14,4%
5	Flächen für den Gemeinbedarf	14,8	3,5	18,3	1,0%
6	Überörtliche Verkehrsanlagen			57,2	3,0%
7	Flächen für Bahnanlagen			2,9	0,2%
8	Flächen für Ver- und Entsorgung	2,0	2,1	4,1	0,2%
9	Grünflächen			29,1	1,5%
10	Wasserflächen			47,0	2,5%
11	Flächen für die Landwirtschaft			859,7	45,7%
12	Flächen für Wald			249,0	13,2%
13	Flächen - vorerst von der Genehmigung ausgenommen			7,0	4,0%
	Gesamtflächen			1.881,0	100,0%

Kellinghusen, den 08. 11. 03
Siegfried Kalis
Bürgermeister



* Geändert lt. Erlaß des Innenministeriums des Landes Schleswig - Holstein vom 27.04.2001 Az.: IV 642-512.111-61.49 und durch Beschluß der Ratsversammlung Kellinghusen vom 12.06.2001.

Kellinghusen, den ...06...11...01.



Der Bürgermeister

Folgende Punkte werden entsprechend den Hinweisen des o.g. Erlasses in der Reihenfolgen geändert und sind im Zusammenhang mit den jeweils benannten Ursprungstext zu lesen:

Seite 94

Kapitel 8.0 Plandarstellungen

8.1 Wohnbauflächen - Schutz vor Immissionen

Bei der Entwicklung von Bauflächen ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB sicherzustellen. In der Planzeichnung wird dieses durch die Ausweisung der Umgrenzung von entsprechenden Flächen für Nutzungsbeschränkungen bzw. Vorkehrungen in diesem Sinne durch das entsprechende Planzeichen Nr. 15.6 durchgeführt.

Die Ausweisung bezieht sich:

- auf die Wohnbauflächen und die Fläche für Gemeinbedarf entlang der Kreisstraße K 54, die durch Verlärmung aus dem Straßenverkehr betroffen sind,
- auf die Abgrenzung des ausgewiesenen Gewerbebauflächen G2 zu den Wohnbauflächen im Bereich südwestlich der Mühlenbeker Straße.

Im nördlichen Innenstadtbereich befindet sich östlich der Lindenstraße und südöstlich der K 54 im Bereich „Hermannshöhe“ in der ausgewiesenen Wohnbaufläche ein Hähnchenmastbetrieb. Der Betrieb wird derzeit ausgelagert. Für diesen Bereich ist der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 47 mit dem Entwicklungsziel eines Wohnbaugebiets von der Stadt Kellinghusen gefaßt worden. Maßnahmen für den Immissionsschutz - insbesondere Geruch - sind hier nicht mehr erforderlich. Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen des Bereiches werden im Bebauungsplan geregelt.

Seite 70

Kapitel 5.0 Siedlungsstruktur

5.1 Zielsetzung der weiteren Entwicklung

Punkt Nr. 5 Wohnbereich östlich der K 54 - südlich der Overndorfer Straße

Bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung ist in den Bebauungsplänen sicherzustellen, daß die möglichen Lärmimmissionen aus dem Sondergebiet Wiesen-grundhalle berücksichtigt werden. Schallschutzmaßnahmen sind ggf. festzusetzen.

Seite 70

Kapitel 5.0 Siedlungsstruktur

5.1 Zielsetzung der weiteren Entwicklung

Punkt Nr. 6 Wohnbereich westlich der Straße am Bornholdsberg

Bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung ist in den Bebauungsplänen sicherzustellen, daß die möglichen Lärmimmissionen aus dem Sondergebiet Wiesen-grundhalle berücksichtigt werden. Schallschutzmaßnahmen sind ggf. festzusetzen.

Seite 72

Kapitel 5.0 Siedlungsstruktur

5.1 Zielsetzung der weiteren Entwicklung

Punkt Nr. 12 - Wohnbereich Innenblöcke Vorbrügge und Mühlenbek

die Aufzählung der konkret vorstellbaren Baublöcke wird ergänzt um den Bereich:

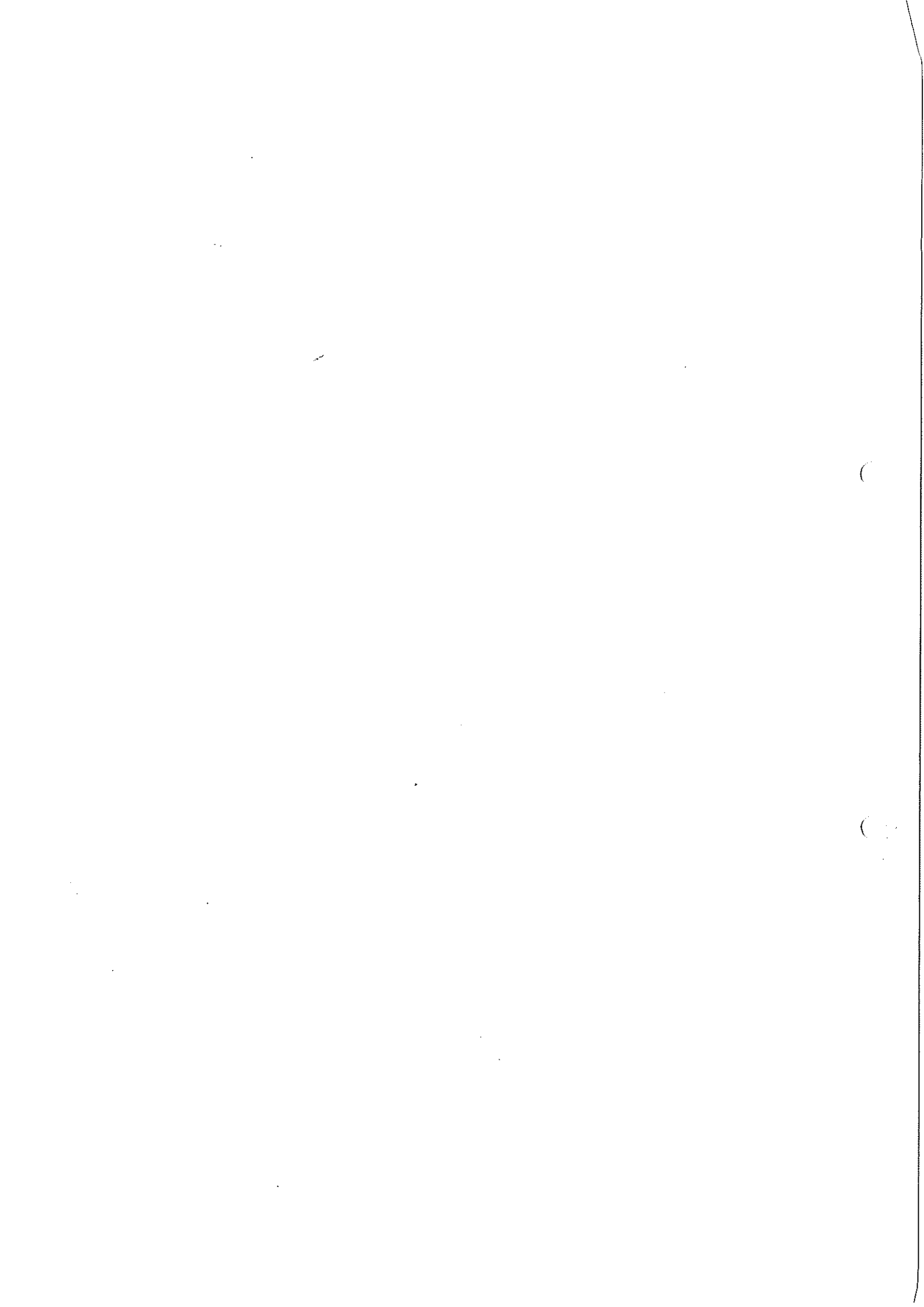
2. Spiegelstrich

- südlich der Vorbrügger Straße, westlich der liliencronstraße, nordöstlich der ehemaligen Bahntrasse.

Zum besseren Verständnis der Erläuterungen werden folgende Anlagen beigelegt:

*** Anlage 1 Standorte der Perspektiven der Wohnbauentwicklung**

*** Anlage 2 Standorte der landwirtschaftlichen Betriebe -
Stand 28.01.1998 Landwirtschaftskammer Schleswig - Holstein**



FLACHENNUTZUNGSPLAN DER STADT KLEINBINGHUSEN



* Anlage 1

Standorte der
Perspektiven der
Wohnbauentwicklung

○ Standort

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT KILMINGHUSEN



* Anlage 2

Standorte der
landwirtschaftlichen
Betriebe

○ Standort

Stand 28.01.1998
Landwirtschaftskammer
Schleswig - Holstein