

Wir fördern den ländlichen Raum



Landesprogramm ländlicher Raum: Gefördert durch die Europäische Union - Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete



Stadt Kellinghusen Kreis Steinburg Baulandkataster

zur Überprüfung der Innenentwicklungspotenziale

Erläuterungsbericht - Entwurf



Auftraggeber/in

Stadt Kellinghusen
Am Markt 9
25548 Kellinghusen

Bearbeiter/in

Dipl. Ing. Wiebke Becker, Stadtplanerin
M.Sc. Patrick Lohr, Stadtplanung
Elmshorn, den 27.07.2017



Ingenieurgemeinschaft
Reese + Wulff GmbH

Kurt-Wagener-Str. 15
25537 Elmshorn
Tel. 04121 - 46915 - 0
www.ing-reese-wulff.de

Inhalt

O:\Daten\16028_G\Stadtplanung\4_Entwurf\Baulandkataster_Erlaeuterungsbericht_170727.doc

1	Motivation und Zielsetzung	4
1.1	Überregionale Zielsetzung Nachhaltigkeit	4
1.2	Zielsetzungen der Stadt Kellinghusen	6
2	Räumliche Einordnung der Stadt Kellinghusen	7
2.1	Stadtportrait	7
2.2	Ziele und Grundsätze der Raumordnung, Bauleitplanung	7
3	Aufstellung des Baulandkatasters	10
3.1	Vorbetrachtung; Zeitrahmen; internes und externes Kataster	10
3.2	Relevanz des Baulandkatasters	11
3.3	Wirkungen und Grenzen des Baulandkatasters	11
3.4	Definition des Untersuchungsraumes	12
3.5	Definition der Potenzialtypen	14
3.6	Definition der Attribute	15
4	Datenerhebung	18
4.1	Erhebungsrelevante Datengrundlagen und Quellen	18
4.2	Arbeitsschritte der Datenerhebung	18
5	Ergebnisse des Baulandkatasters	21
5.1	Anzahl der Flächen im internen und externen Kataster	21
5.2	Unterscheidung der Potenziale nach Flächentypen	22
5.3	Räumliche Verteilung der Baulandpotenziale	23
6	Aktivierung von Potenzialflächen	24
6.1	Zu berücksichtigende Faktoren in der Aktivierungsstrategie	24
6.2	Definition von Potenzialflächenkategorien für die Aktivierung	28
6.3	Zuordnung der Potenzialflächen zu den Potenzialflächenkategorien	29
6.4	Tatsächliches Aktivierungspotenzial nach Wohnraumpotenzialen	30
6.5	Hinweise für den Aktivierungsprozess	32
7	Datengrundlagen und sonstige Quellen	33
7.1	Datengrundlagen	33
7.2	Rechtsquellen	33
7.3	Literatur	33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Entwicklung Siedlungs- und Verkehrsfläche 1996 – 2015, bundesweit	4
Abbildung 2	Bevölkerungsdichte bezogen auf Siedlungs- und Verkehrsflächen	5
Abbildung 3	Infrastrukturfolgekosten durch neue Wohnbaugebiete	5
Abbildung 4	Ausschnitt LEP 2010	8
Abbildung 5	Ausschnitt Regionalplan des Planungsraumes IV	9
Abbildung 6	Untersuchungsgebiet und Bebauungspläne	14
Abbildung 7	Beispiele für Flächentypen	15
Abbildung 8	Raster- und Vektorlayer als Bestandteile eines GIS	18
Abbildung 9	Vor-Ort-Begehung zur Präzisierung der erhobenen Daten	19
Abbildung 10	Auswertung der Eigentümerbefragung	20
Abbildung 11	Aufteilung der Flächen des internen auf das externe Kataster	22
Abbildung 12	Leerstandskartierung Hauptstraße/Lindenstraße	25
Abbildung 13	Prognose Bevölkerungsentwicklung Kellinghusen 2012 – 2030	26
Abbildung 14	Prognose Altersgruppenentwicklung Kellinghusen 2012 – 2030	27
Abbildung 15	Bevölkerungspyramide Kellinghusen 2030 im Vergleich zu 2012	27
Abbildung 16	Aktivierungspotenzial Wohneinheiten nach Potenzialflächenkategorie	31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne	13
Tabelle 2	Attribute zur Beschreibung der Potenzialflächen	17
Tabelle 3	Internes Kataster: Aufteilung der Flächen auf die Potenzialtypen	21
Tabelle 4	Anzahl Potenzialflächen nach Potenzialflächenkategorie	29

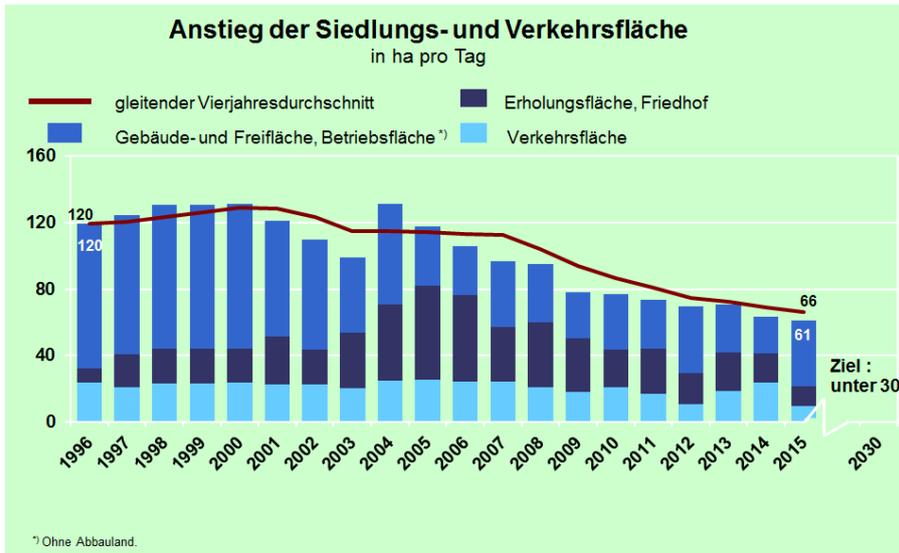
Anlagen

Nr.	Bestandteil	Titel
Anlage 1	externes Baulandkataster	Kartographische Darstellung der Potenzialflächen nach Potenzialflächentypen
Anlage 2a	externes Baulandkataster	Kartographische Darstellung der Potenzialflächen nach Aktivierungspotenzialen
Anlage 2b	externes Baulandkataster	Wertung der Potenzialflächen für die Zuordnung zu den Potenzialflächenkategorien nach Kap. 7.2 Textliche Erläuterungen zum Baulandkataster
Anlage 3	internes und externes Baulandkataster	Fragebogen zur künftigen Nutzung Ihres/r Grundstücks/e
Anlage 4	internes Baulandkataster	Kartographische Darstellung der Potenzialflächen nach Potenzialflächentypen
Anlage 5a	internes Baulandkataster	Kartographische Darstellung der Potenzialflächen nach Aktivierungspotenzialen
Anlage 5b	internes Baulandkataster	Wertung der Potenzialflächen für die Zuordnung zu den Potenzialflächenkategorien nach Kap. 7.2 Textliche Erläuterungen zum Baulandkataster

1 Motivation und Zielsetzung

1.1 Überregionale Zielsetzung Nachhaltigkeit

Im Jahr 1998 hat die Bundesregierung erstmals eine Nachhaltigkeitsstrategie veröffentlicht. Danach soll die Neuinanspruchnahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen von damals mehr als 100 ha auf „30 ha minus x“ pro Tag, zunächst im Jahr 2020, nun verschoben auf das Jahr 2030, gesenkt werden (vgl. Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, S. 38).



(Quelle: Nationale Nachhaltigkeitsstrategie; Bundesregierung.)

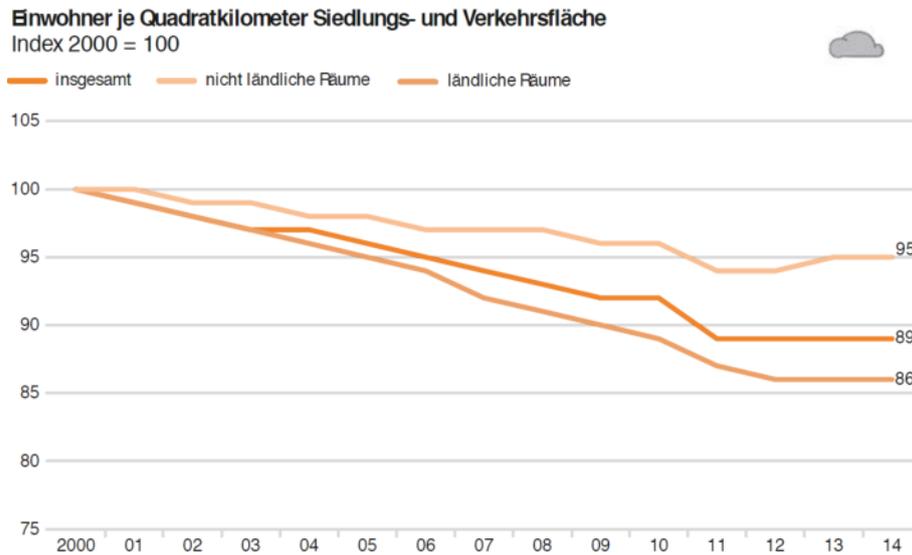
Abbildung 1 Entwicklung Siedlungs- und Verkehrsfläche 1996 – 2015, bundesweit

Wie aus Abb. 1 hervorgeht werden seit 2004 kontinuierlich weniger neue Flächen in Anspruch genommen. Trotz dieses Trends betragen die in Deutschland im Jahr 2015 zusätzlich verbrauchten Flächen noch 61 ha pro Tag (ca. 223 km² pro Jahr) und damit immer noch mehr als das Doppelte des anvisierten Zielwertes. Dieser Flächenverbrauch entspricht fast der Größe des gesamten Amtes Kellinghusen.

Die Flächenneuanspruchnahme manifestiert sich in einem Prozess, der als *Zersiedelung* bezeichnet wird. Zersiedelung beschreibt die (diffuse) Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsfläche, hauptsächlich auf Kosten der landwirtschaftlichen Anbauflächen. Mit diesen Flächen geht unversiegelter Boden verloren – und damit auch das Potenzial an natürlichem Abflussraum von Niederschlagswasser und Flächen für den Hochwasserschutz, sowie Flächen, die dem natürlichen Luftaustausch dienen und die der Erwärmung entgegenwirken können. Zersiedelung bedeutet auch die Zerschneidung von Lebensräumen für Flora und Fauna und verringert damit die Biodiversität.

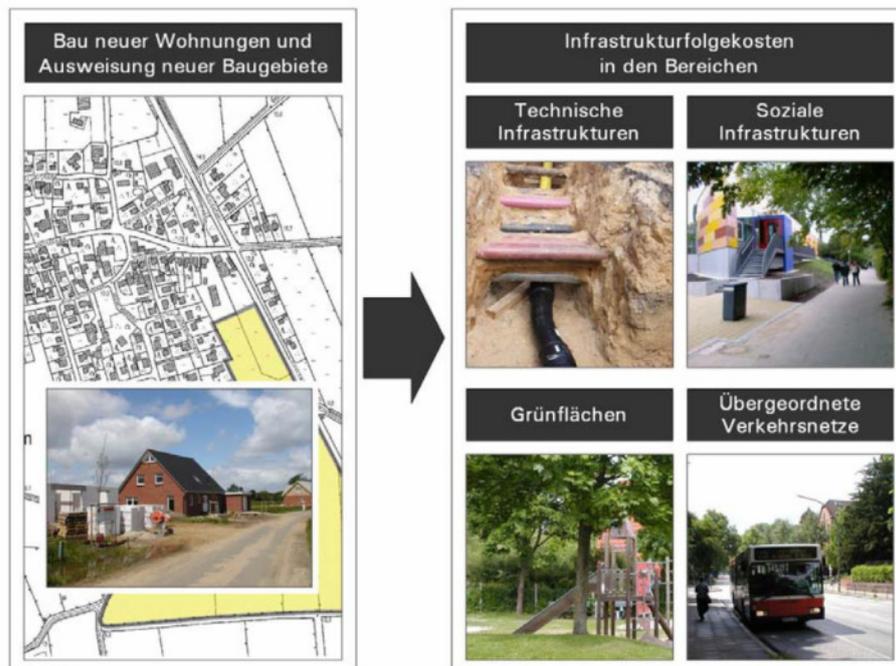
Die Auswirkungen auf den Menschen sind neben Lärm- und Luftverschmutzung und Belastung noch verbliebener Anbauflächen insbesondere sozioökonomischer Natur. Vor dem Hintergrund prognostizierter stagnierender oder sogar schrumpfender Bevölkerungszahlen im ländlichen Raum hat der erhebliche Flächenverbrauch zur Folge, dass bestehende Infrastrukturen, wie Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen und soziale, gesundheitliche und Bildungseinrichtungen geringer ausgelastet sind und dadurch gleichbleibenden oder steigenden Kosten für Betrieb und Instandhaltung weniger Nutzer gegenüberstehen.

Die Abb. 2 visualisiert, wie die Bevölkerungsdichte pro km² Siedlungs- und Verkehrsfläche von 2000 bis 2014 besonders im ländlichen Raum deutlich abgenommen hat. Dieses Szenario hat zur Folge, dass unter fiskalpolitischem Druck die Kosten für Infrastrukturen begrenzt werden, indem Versorgungsnetze ausgedünnt werden, was wiederum den Bedarf an motorisiertem Individualverkehr erhöhen und in einem Kreislauf eine Zunahme von Verkehrsflächen mit sich bringen kann.



(Quelle: Nationale Nachhaltigkeitsstrategie; Bundesregierung.)

Abbildung 2 Bevölkerungsdichte bezogen auf Siedlungs- und Verkehrsflächen



(Quelle: Abschätzung der Infrastrukturfolgekosten von Wohnnutzungen; Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein.)

Abbildung 3 Infrastrukturfolgekosten durch neue Wohnbaugebiete

Um Ansatzpunkte zu entwickeln, die dieser Entwicklung entgegenwirken können, hat die Bundesregierung mittels verschiedener Förderprogramme in den vergangenen 20 Jahren die Grundlagen für ihre Nachhaltigkeitsstrategie geschaffen (vgl. Internetplattform REFINA).

Die Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie stützen sich auf die bauplanungsrechtlich verankerten Regelungen zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und zum schonenden Umgang mit Grund und Boden im Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB).

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. (§ 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB)

Damit gibt das Baugesetzbuch vor, in welchem Rahmen die Verminderung der Flächenneuanspruchnahme erfolgen soll, nämlich mittels **Ausnutzung des Innenentwicklungspotenzials**. Das bedeutet im Konkreten, dass Bauprojekte statt auf der *Grünen Wiese* vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung, wie dem Ausnutzen von Brachflächen und Baulücken sowie der Verminderung von Leerständen erfolgen soll. Um Maßnahmen, die diesem Ziel dienen, vorzubereiten, bietet § 200 BauGB die Ermächtigung zur Aufstellung eines Baulandkatasters, mit dem die einzelnen Flächenpotenziale dokumentiert werden können.

Die Gemeinde kann sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen in Karten oder Listen auf der Grundlage eines Lageplans erfassen, der Flur- und Flurstücksnummern, Straßennamen und Angaben zur Grundstücksgröße enthält (Baulandkataster). Sie kann die Flächen in Karten oder Listen veröffentlichen, soweit der Grundstückseigentümer nicht widersprochen hat. (§ 200 Abs. 3 S. 1 und 2 BauGB)

Auf Landesebene wurde sich auf die Implementierung der globalen Nachhaltigkeitsstrategien (UN Sustainable Development Goals) in die Landesentwicklungsstrategie und die Fachstrategien verständigt. Der Vorrang der Innenentwicklung findet sich in der übergeordneten Planung des Landes Schleswig-Holstein wieder (vgl. Kap. 2.2). Darauf basierend wird durch die Landesbehörden bei der Aufstellung bzw. Änderung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen regelmäßig die Voraussetzung formuliert, für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen bzw. Baugebiete, die den Außenbereich in Anspruch nehmen, zunächst in einer Potenzialanalyse nachzuweisen, dass keine Flächen innerhalb des Innenbereichs verfügbar sind.

1.2 Zielsetzungen der Stadt Kellinghusen

In ihrer Sitzung am 25.03.2015 hat die Ratsversammlung der Stadt Kellinghusen beschlossen ein Baulandkataster aufzustellen. Dieser Entschluss, die Innenentwicklungsmöglichkeiten in der Stadt zu überprüfen, wird einerseits durch den demographischen Wandel und andererseits durch Leerstände im innerstädtischen Bereich begründet und soll folgenden Zielen dienen:

- Stärkung der Innenentwicklung,
- Schonung von Grund, Boden und Freiflächen,
- Ausnutzung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen,
- Beseitigung von Leerständen (Gewerbe- und Wohngebäude) und damit verbundene Verbesserung des Stadtbildes,
- Reaktivierung der Innenstadt,

- Erhaltung der Erholungs- und Landschaftsqualitäten am Stadtrand,
- Baulandschaffung durch Abriss bzw. Grundstücksteilungen,
- Bereitstellung von Informationen für Eigentümer, Bürger, Investoren, Unternehmen,
- Bestandsverzeichnis für die Gewerbe- und Wohnraumreserven,
- Ableitung von themenspezifischen Strategien, wie z.B. Einzelhandelskonzept, Integriertes Stadtentwicklungskonzept.

Die genannten Ziele gehen über die bundes- und landespolitischen Ziele hinaus. Das Kataster soll damit eine langfristige Ressource darstellen, die zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beiträgt.

Im Jahr 2012 wurde durch Studierende der Fachhochschule Lübeck ein städtebauliches Entwicklungskonzept zur Untersuchung des Leerstandes und der Potenziale des Einzelhandels in innerstädtischen Lagen erstellt, das als vorbereitende Analyse insbesondere dem Ziel der Beseitigung des Leerstands dient. Das Konzept wurde in den hier vorliegenden Bericht einbezogen (vgl. Kap. 7.1).

Der Bericht dient dazu die methodische Vorgehensweise und die Ergebnisse der Flächenkartierung zu veranschaulichen und Schritte für eine Aktivierung von Potenzialflächen vorzubereiten.

2 Räumliche Einordnung der Stadt Kellinghusen

2.1 Stadtportrait

Kellinghusen ist eine Kleinstadt im Kreis Steinburg mit einer Bevölkerung von ca. 8.000 Einwohnern. Sie umfasst neben dem Siedlungskern die Ortsteile Feldhusen, Grönhude, Mühlentbek, Overndorf, Rensing und Vorbrügge.

Der 1148 erstmals urkundlich erwähnte Ort entwickelte sich im 18. und 19. Jahrhundert zu einem Zentrum des Handwerks und des Handels, wobei besonders der Herstellung von Tonwaren und Geschirr eine hohe Bedeutung zukam. In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts war die Stationierung von militärischen Streitkräften ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Heute ist Kellinghusen ein Gewerbestandort mit Pendelverflechtungen in die Kreisstadt Itzehoe, die Landeshauptstadt Kiel und die Freie und Hansestadt Hamburg.

2.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung, Bauleitplanung

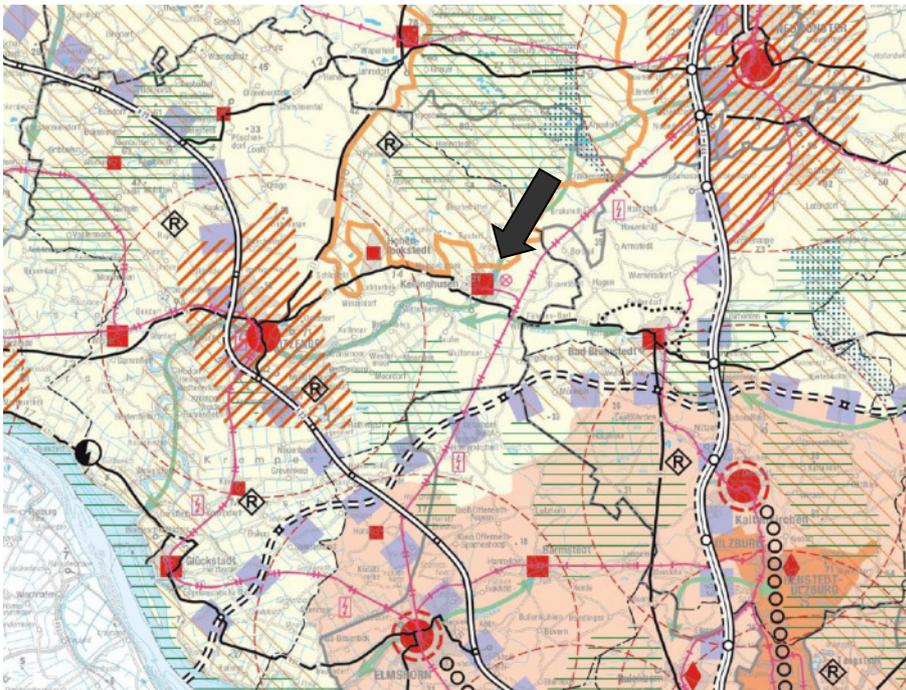
Die **Raumordnung** in der Bundesrepublik Deutschland soll durch zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende Raumordnungspläne (Landesentwicklungs- und Regionalpläne), durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen geordnet und gesichert werden. Dabei dient die in Kap. 1 skizzierte Leitvorstellung der „Nachhaltigkeit“ als Handlungsgrundlage, die sich in den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) des Landesentwicklungsplans und der Regionalpläne für die einzelnen Teilräume des Landes wiederfindet (vgl. §§ 1 und 2 ROG).

Diese Ziele und Grundsätze sind wiederum in der **Bauleitplanung** anzuwenden. Die Bauleitplanung ist das wichtigste Planungswerkzeug zur Lenkung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung auf Gemeindeebene und erfolgt mit der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB). Bebauungspläne enthalten dabei rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtische Ordnung – sie schaffen Baurecht. Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen; die Grundsätze der Raumordnung sind in ihnen zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. LEP, S.8).

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)** wird der Leitvorstellung der Nachhaltigkeit u.a. dadurch Rechnung getragen, dass der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung als nicht abwägbares Ziel festgesetzt ist. Neue Wohnungen sind danach vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor neue, nicht erschlossene Bauflächen ausgewiesen werden, ist von der Kommune aufzuzeigen, inwieweit noch vorhandene Flächenpotenziale ausgeschöpft werden können (vgl. Kap. 2.5.2 (6 Z) LEP).

Kellinghusen wird als zentraler Ort (Unterzentrum) eingeordnet, der im ländlichen Raum außerhalb der Ordnungsräume liegt. Ländliche Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert werden (Kap. 1.4 (2 G) LEP). Ordnungsräume umfassen lediglich die Verdichtungsräume mit ihren Randgebieten; sie sind um die schleswig-holsteinischen Oberzentren Kiel und Lübeck sowie um Hamburg abgegrenzt.

Die Stadt befindet sich zwischen den 10 km-Umkreisen der Mittelzentren Itzehoe, Elmshorn (Siedlungsachsenschwerpunkt), Kaltenkirchen (Siedlungsachsenschwerpunkt) und dem Oberzentrum Neumünster.



(Quelle: Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein.)

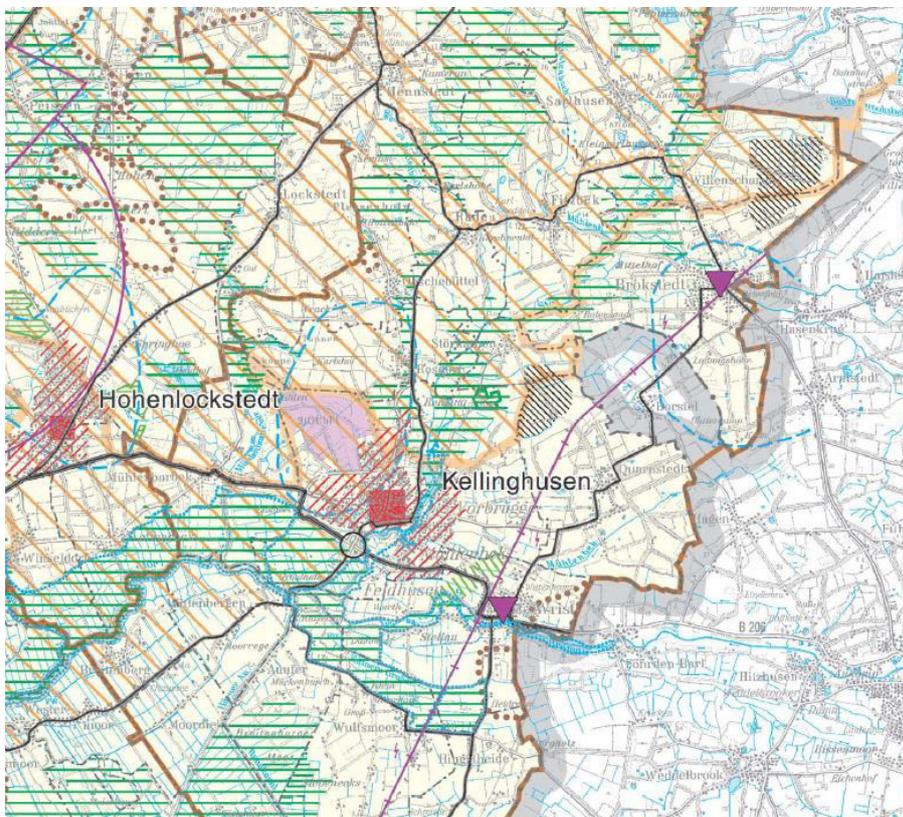
Abbildung 4 Ausschnitt LEP 2010 (ohne Maßstab)

In ländlichen Räumen ist die Landwirtschaft von prägender Bedeutung. Hier sollen die Voraussetzungen für eine leistungsfähige, flächenbezogen wirtschaftende Landwirtschaft erhalten und verbessert werden (vgl. Kap. 1.4 (6 G) LEP). Somit sind Flächenversiegelungen auf ein Minimum zu begrenzen und vorwiegend auf die zentralen Orte zu beschränken, die die Sicherung der Daseinsvorsorge übernehmen (vgl. Kap. 1.4 (4 G, 4 Z) LEP). Kellinghusen übernimmt die Versorgungsfunktion im Nahbereich für umliegende Gemeinden mit einer Gesamtbevölkerungszahl von ca. 17.000.

Die umfangreichen Freiflächen der ländlichen Räume haben auch eine Bedeutung aus ökologischer Sicht sowie als Natur- und Erholungsräume, die es als Standortfaktoren zu sichern und weiterzuentwickeln gilt (vgl. Kap. 1.4 (6 G) LEP).

Um die überörtliche Versorgungsfunktion der zentralen Orte im ländlichen Raum gewährleisten zu können soll das ÖPNV-Netz erhalten und unter Nutzung neuer Angebotsformen verbessert werden (vgl. Kap. 1.4 (5 G) LEP). Zunehmende Versiegelung kann dem Fortbestand eines leistungsfähigen ÖPNV-Netzes entgegenwirken.

Im **Regionalplan für den Planungsraum IV** wird Kellinghusen ebenfalls als Zentraler Ort (Unterzentrum) im ländlichen Raum gekennzeichnet. Zentrale Orte sind als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Dieser Zielsetzung soll durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, eine auf die künftige Entwicklung ausgerichtete Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung einer entsprechenden technischen Infrastruktur nachgekommen werden. Im Sinne des Bodenschutzes ist daher die Innenentwicklung zu betonen. (Kap. 6.1 (2 Z) RegPl. IV).



(Quelle: Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein.)

Abbildung 5 Ausschnitt Regionalplan des Planungsraumes IV (ohne Maßstab)

3 Aufstellung des Baulandkatasters

3.1 Vorbetrachtung; Zeitrahmen; internes und externes Kataster

Das Baulandkataster umfasst ein Verzeichnis von Flächen, die als potenzielle Bauflächen im Innenbereich in Frage kommen. Diese Flächen werden kartiert und mittels Eigenschaften beschrieben. Neben allgemeinen Daten wie der räumlichen Lage und der Größe der einzelnen Areale werden themenspezifische Merkmale erfasst, die Aufschluss über die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Situation geben können. Bei der Kartierung und der Zuweisung von Attributen stellten sich Fragen hinsichtlich der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes, der Auswahl und der Zuordnung der Flächen zu Potenzialtypen (vgl. Kap. 3.6) sowie der Kategorisierung der Flächen für eine potenzielle Aktivierung (vgl. Kap. 7.3).

Die Stadt Kellinghusen arbeitete für die Aufstellung mit der Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH zusammen, die die GIS-gestützte Aufbereitung durchführte. Die ständige Aktualisierung wird mittels des kommunalen GIS von der Verwaltung selbst übernommen.

*Ein **Geo-Informationssystem (GIS)** ist ein rechnergestütztes System, das aus Hardware, Software, Daten und den Anwendungen besteht. Mit ihm können raumbezogene Daten digital erfasst und redigiert, gespeichert und reorganisiert, modelliert und analysiert sowie alphanummerisch und graphisch repräsentiert werden. (Bill/Fritsch, 1997)*

Sowohl die Kartierung als auch die Attributzuweisung erfolgten elektronisch mittels des Geoinformations-Softwareproduktes ESRI ArcMap sowie dessen portabler Erweiterung ArcPad. Die erhobenen Daten wurden nach Abschluss der Erhebung und Verarbeitung in das KGIS der Stadt Kellinghusen transferiert. Der digitale Datenbestand bildet somit das automatisierte, fortschreibungsfähige Baulandkataster.

Die Aufstellung des Baulandkatasters erstreckte sich über den Zeitraum von ca. einem Jahr von Juli 2016 bis Oktober 2017.

Am 05. Juli 2016 fand zwischen dem Amt Kellinghusen und der Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH das erste Gespräch zur Abstimmung von Projektgrundlagen, Vorgehensweise und Zielsetzungen statt. In diesem Zusammenhang wurde eine Eingrenzung des zu betrachtenden Gebiets sowie der zu definierenden Attribute vorgenommen.

Im Anschluss an diese allgemeine Abstimmung folgten im August und September 2016 die Kartierung und die Datenerhebung (vgl. Kap. 4.2). Am 21. September 2016 wurde das Projekt dem Bauausschuss der Stadt Kellinghusen vorgestellt, am 06. Dezember 2016 erfolgte die Präsentation in einer Einwohnerversammlung.

Der Entwurf des Baulandkatasters wurde mit den Daten aus der Vor-Ort-Begehung, die am 09. Februar 2017 stattfand, und der Eigentümerbefragung, deren Ergebnisse im Mai 2017 vorlagen, ergänzt und modifiziert. In diesem Zuge wurde eine Unterscheidung vorgenommen in ein

- **Baulandkataster zur verwaltungsinternen Verwendung durch das Amt Kellinghusen** und ein
- **(externes) Baulandkataster zur öffentlichen Verwendung.**

Am 27. Juli 2017 wurden beide Versionen des Baulandkatasters dem Bauausschuss in einer Arbeitssitzung vorgestellt; am 04. Oktober folgte die Vorstellung vor der Ratsversammlung.

Die Fertigstellung und finale Übergabe an das Amt Kellinghusen erfolgte am

3.2 Relevanz des Baulandkatasters

Mit dem Baulandkataster soll den in Kap. 1 und 2 formulierten Zielsetzungen nachgekommen werden.

Dabei ermöglicht das elektronische Kataster im Vergleich zu einer analogen Version einige technische Vereinfachungen bei der internen Handhabung von Daten. Mit einer einmal erfolgten Quantifizierung der Flächenpotenziale kann das Kataster mit geringem Aufwand fortgeschrieben werden. Es bildet somit eine Investition, die sich in der Zeit- und Kostenkalkulation bei der Planung zukünftiger Vorhaben günstig auswirken kann. Darüber hinaus ermöglicht es eine Trenderkennung in der Verfügbarkeit von Baulandpotenzialen, was in der Kommunikation von geplanten Neubaugebieten gegenüber der Landesplanung ebenso von Nutzen ist wie in der Evaluation der Aktivierungsfortschritte.

Die kartographische Visualisierung der Daten soll die Wahrnehmung in der Bevölkerung zum Themenkomplex Flächenversiegelung und Innenentwicklung stärken. Zudem werden damit potenzielle Bauherren und Investoren angesprochen, die über einen transparenten, technisch modernen und einfach zu handhabenden Zugang zu Daten dazu motiviert werden sollen in Kellinghusen zu investieren bzw. sich niederzulassen.

3.3 Wirkungen und Grenzen des Baulandkatasters

Die Aufstellung eines Baulandkatasters verläuft nicht geräuschlos. Erfahrungsgemäß wird Kritik häufig von Eigentümern geübt, deren Grundstücke in die Potenzialflächen einbezogen werden sollen. Die Kritik bezieht sich dabei weniger auf die Frage nach dem allgemeinen inhaltlichen Nutzen des Baulandkatasters. Vielmehr stehen spezifische Bedenken, wie die rechtliche Wirkung, die transparente Kommunikation des Projektes sowie die Sicherheit der Daten im Mittelpunkt der Diskussion.

Aus den planungsrechtlichen Grundlagen und der darauf bezugnehmenden Rechtsprechung lässt sich **keine rechtsverbindliche Wirkung** eines Baulandkatasters für die Neubepanung von Flächen herleiten. Ein Baulandkataster besitzt daher lediglich informative Wirkung. Es tritt nicht an die Stelle der Bebauungsplanung und schafft somit kein Baurecht.

Elementar für das Erreichen der formulierten Ziele ist eine möglichst umfassende Einbeziehung von Einzelgrundstücken in die Potenzialflächen. Für eine Veröffentlichung dieses Bestandes in Form des digitalen Baulandkatasters ist jedoch das Einverständnis der jeweiligen Eigentümer notwendig. Auf Grund des hohen Anteils an Privateigentum kommt daher der **transparenten Kommunikation** mit den jeweiligen Eigentümern eine herausragende Rolle zu. Im vorliegenden Baulandkataster wurde die Organisation der Kommunikation vom Amt Kellinghusen übernommen.

Neben Veröffentlichungen des Projektes in der lokalen Presse und auf dem Internetportal der Stadt wurden eine Einwohnerversammlung durchgeführt und Privateigentümer mittels Frage-

bogen separat angeschrieben. Die Ergebnisse daraus wurden in die Entscheidung, welche Flächen veröffentlicht werden können, den gesetzlichen Vorgaben entsprechend, einbezogen.

Bedenken bestehen in der Bevölkerung auch hinsichtlich der **Verwendung eigentü- und grundstücksbezogener Daten**. Das BauGB gibt diesbezüglich vor, dass die Angabe und Veröffentlichung der Daten grundsätzlich auf freiwilliger Basis erfolgen soll (vgl. Kap. 1.1). Eigentümerbezogene Daten wie Name und Adresse sind jedoch grundsätzlich nicht Teil der veröffentlichten Potenzialflächen. Die zu veröffentlichenden Daten sind hingegen ausnahmslos grundstücksbezogen und betreffen Lage, Größe, Art der Potenzialflächen, Eigentümerkategorie (öffentlich oder privat), Sicherung der Erschließung, Entstehungszeitraum des Baugebietes, bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Kriterien, sowie Lage in Schutzgebieten (vgl. Kap. 3.8). Ist der Eigentümer eines Grundstücks trotz dieser vorgenommenen Differenzierungen gegen die Aufnahme seines Grundstücks in das digitale Baulandkataster, wird das betreffende Grundstück von der Veröffentlichung ausgenommen.

3.4 Definition des Untersuchungsraumes

Ausgehend vom bauplanungsrechtlich festgeschriebenen allgemeinen Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) umfasst das zu untersuchende Gebiet die nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

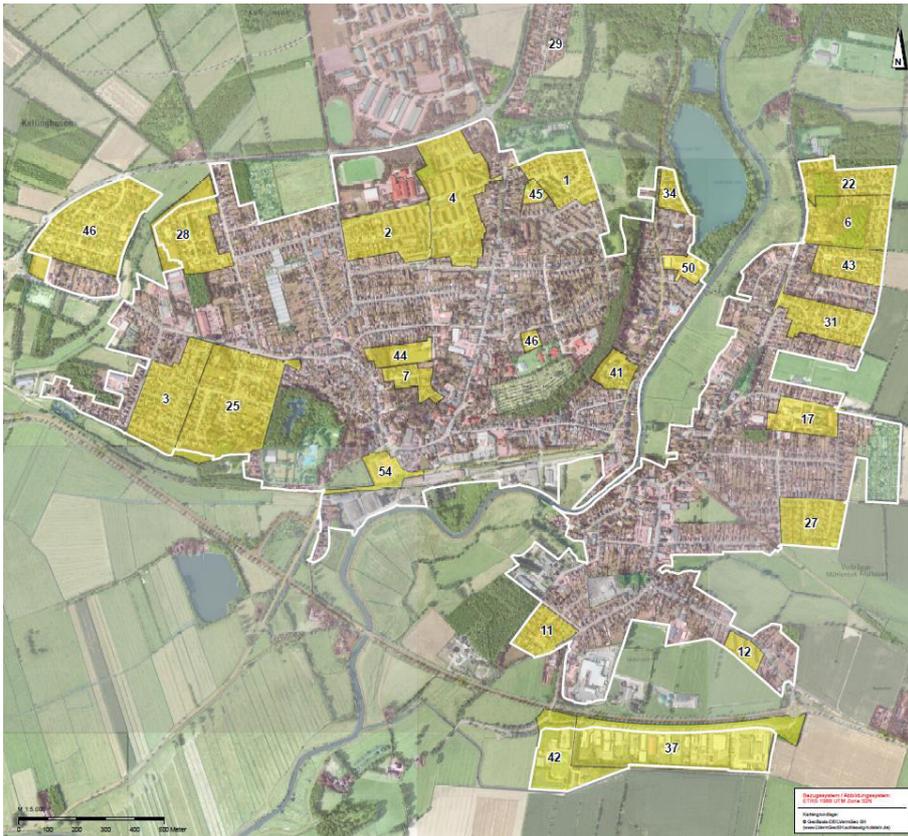
Die Stadt Kellinghusen hat **keine Innenbereichssatzung** gem. § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Damit liegt keine Abgrenzung des Gebiets vor, das die als Innenbereich zu betrachtenden Grundstücke abschließend zuordnet. Der Innenbereich ist daher auf Grund der örtlichen Gegebenheit im Einzelfall nach den Vorgaben des § 34 BauGB abzugrenzen. Im Innenbereich ist ein Vorhaben grundsätzlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im Baulandkataster berücksichtigt wurden dementsprechend die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Kellinghusens. Diese umfassen das zentrale Siedlungsgebiet der Stadt inklusive seiner baulich integrierten Ortsteile Mühlenbek, Overndorf und Vorbrügge. Damit bleiben die Ortsteile Feldhusen, Grönhude und Rensing unberücksichtigt, ebenso wie das Areal der Liliencron-Kaserne und das Wohngebiet Hermannshöhe. Darüber hinaus sind die Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne gem. den §§ 8 bis 10 BauGB Bestandteile des Untersuchungsraumes (vgl. Tabelle 1 und Abb. 6). Ausnahmen bestehen hinsichtlich der B-Pläne 5, 9, 29 und 38 im nördlichen Teil Kellinghusens (Bereich Luisenberger Straße), die aufgrund ihrer räumlichen Lage in Entfernung vom zusammenhängenden Siedlungsgebiet unberücksichtigt bleiben und in der Abb. 6 nicht dargestellt sind.

Tabelle 1 Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne

Nr.	Name	in Kraft getreten	zuletzt geändert
1	Hermannshöhe	10.12.1962	-
2	Mühlenkoppel	10.06.1963	-
3	Bornholdsberg	29.04.1963	15.12.1972
4	Danziger Straße	21.08.1967	25.03.1980
5	Große Lohe *	17.03.1967	
6	Krimweg	24.01.1970	-
7	Schulberg	10.08.1970	-
11	Tewesallee	16.05.1970	03.11.1977
12	Mühlenbeker Straße	16.02.1972	-
17	Quarnstedter Straße	30.06.1972	07.05.1998
22	Heisch	16.08.1974	-
25	Ziegeleiweg	19.12.1981	04.05.2016
27	Liliencronstraße / Klaus-Groth-Straße	06.05.1980	-
28	Overndorfer Straße / Neumühlener Weg	15.04.1998	07.12.2004
29	Krützkamp *	21.03.1982	22.11.1989
31	Am Sportplatz / Schützenstraße	21.11.1981	-
34	Ehemalige Ziegelei, Rensinger Chaussee	09.11.1997	-
37	Gewerbegebiet Mühlenbek	11.07.1995	12.03.1998
38	Ecke Luisenberger Str./Krützkamp *	10.07.1993	-
41	Brauerstraße 15-17	17.11.1993	-
42	Erweiterung Gewerbegebiet Neuer Kamp	13.08.1998	-
43	Weißdornweg	14.04.1995	-
45	Grüner Weg / Am Sande	30.09.1997	-
46	Nördl. der Overndorfer Straße / östl. der K 54	01.08.2001	-
48	DRK Betreutes Wohnen Lornsenstraße	24.12.2002	-
50	Am Rensinger See	27.03.2010	-
52	ehem. Lilienkronkaserne	20.04.2014	07.04.2017
54	Nahversorgungszentrum An der Stör/Breitenberger Straße	21.07.2017	
56	Laurinatskoppel	12.08.2016	-

* die mit * gekennzeichneten Bebauungspläne befinden sich außerhalb des Untersuchungsgebietes und werden in der Abb. 6 nicht dargestellt.



(Quelle: Eigene Darstellung.)

Abbildung 6 Untersuchungsgebiet und Bauungspläne (ohne Maßstab)

3.5 Definition der Potenzialtypen

Unter Bezugnahme auf die Arbeitshilfe „Kommunales Flächenmanagement in Schleswig-Holstein“ wurde eine Einteilung der Potenzialflächen in vier Kategorien vorgenommen.

Als klassische Baulücke (vgl. Abb. 7, links oben) wird ein unbebautes oder gering bebautes Grundstück im Bestand bezeichnet, das meist baurechtlich abgesichert und erschlossen ist. Nach ständiger Rechtsprechung ist von einem Bauungszusammenhang nicht mehr auszugehen, wenn der Abstand zwischen den angrenzenden Gebäuden größer als 90 m ist. Die Fläche ist dann nicht mehr als Baulücke einzustufen.

Ein Nachverdichtungspotenzial (vgl. Abb. 7, rechts oben) besteht für ein bereits bebautes Grundstück, das z.B. durch eine Bebauung in der zweiten Reihe (rückwärtige bzw. Hinterlandbebauung) in seiner Nutzung intensiviert werden kann. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, umfassen solche Potenziale i.d.R. nicht nur Einzelgrundstücke, sondern eine Anzahl benachbarter Grundstücke, die gemeinsam überplant und erschlossen werden können.

Umnutzungspotentiale (vgl. Abb. 7, links unten) umfassen Baulandreserven in Form von Wohn-, Gewerbe-, Industriegebiete, Hafen- und Infrastrukturflächen, aber auch Liegenschaften der Bahn oder der Bundeswehr, deren Nutzung bereits aufgegeben wurde oder deren Nutzungsaufgabe vorbereitet wird. Es kann sich dabei sowohl um ein kleines Einzelgrundstück als auch um ein größeres Areal handeln, das neu überplant wird.

Arrondierungsflächen (vgl. Abb. 7, rechts unten) sind unbebaute oder gering bebaute Bereiche im Außenbereich. Durch die Lage am Rande eines bebauten Bereiches bzw. im Anschluss an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile können sie zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beitragen und können über die Aufstellung eines Bebauungsplanes einer Bebauung zugeführt werden.



(Quelle: Kommunales Flächenmanagement in Schleswig-Holstein: Erhebung von Potenzialflächen; Ministerium Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein.)

Abbildung 7 Beispiele für Flächentypen (ohne Maßstab)

Weitere Kategorien, die in der Arbeitshilfe genannt werden, wie innerörtliche Hofstelle oder Neubaufäche, wurden nicht separat ausgewiesen.

3.6 Definition der Attribute

Die Beschreibung der einzelnen Flächen wird anhand von insgesamt 22 Attributen vorgenommen (vgl. Tabelle 2). Für die interne Verwendung durch die Mitarbeiter der Verwaltung dienen alle 22 eigentümer- und grundstücksbezogenen Attribute. Die im öffentlich zugänglichen Baulandkataster hinterlegten Flächen werden lediglich anhand der 16-18 grundstücksbezogenen Attribute beschrieben.

Bezüglich der Definition einzelner Attribute werden folgende Spezifizierungen getroffen:

Die **Mindestgröße der Potenzialflächen** wurde auf den Wert 500 m² festgesetzt. Dies entspricht dem derzeitigen Anspruch an die durchschnittliche Größe von Einzelgrundstücken und dient als Orientierungswert für Neubaufächen. Nur im Einzelfall werden Grundstücke, deren Größen unter diesem Wert liegen, einbezogen. Dies kann beispielsweise vorkommen, wenn die benachbarten Grundstücke einer klassischen Baulücke von ähnlicher Größe sind wie die Baulücke selbst. In diesem Fall fügt sich die Potenzialfläche in den umgebenden Bestand ein.

Das Attribut **Bebaubarkeit der Fläche** gibt an, ob Hemmnisse hinsichtlich der Entwicklung bestehen. Diese können sich aus bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z.B. Einhaltung von Abständen) ergeben, oder aus der Anwendung eines Schutzstatus (z.B. Festsetzung eines Landschaftsschutzgebietes) resultieren.

Die **Erschließung** einer Fläche kann „gesichert“ oder „nicht gesichert“ sein. Eine gesicherte Erschließung ist eine der Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach § 30 Abs. 1 BauGB. Eine Erschließung gilt dann als gesichert, wenn die notwendigen Erschließungsanlagen für den Anschluss an das öffentliche Straßennetz, sowie ausreichende Versorgung mit Elektrizität, Wärme und Wasser, sowie eine funktionsfähige Abwasser- und Abfallbeseitigung vorhanden sind oder hergestellt werden können. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird die Erschließung der jeweiligen Fläche im Baulandkataster als „nicht gesichert“ gekennzeichnet.

Das Kriterium **Verfügbarkeit der Fläche** bezieht sich auf den zu erwartenden Aktivierungszeitraum für eine Potenzialfläche. Da nur wenige der Potenzialflächen im Besitz der Stadt sind, kann von einer kurzfristigen Nutzungszuführung nicht ohne weiteres ausgegangen werden. Über die Eigentümerbefragung wurden u.a. dazu entsprechende Kenntnisse über die generelle und zeitbezogene Bereitschaft zur Entwicklung erlangt (vgl. Kap. 4.2).

Das Attribut **Entstehung des Baugebiets** stellt einen Indikator für zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten dar. Der Entstehungszeitraum eines Baugebiets kann Aufschluss darüber geben, wann ein Generationenwechsel zeitlich zu erwarten ist (vgl. Kap. 7.1). Im Zuge veränderter Anforderungen an Wohnraum, die durch den demographischen Wandel bedingt werden, dient dieser Indikator dem frühzeitigen Erkennen von Potenzialen, mit dem Ziel Leerstand und einer sukzessiven Abwertung von Wohngebieten entgegenwirken zu können.

Tabelle 2 **Attribute zur Beschreibung der Potenzialflächen**

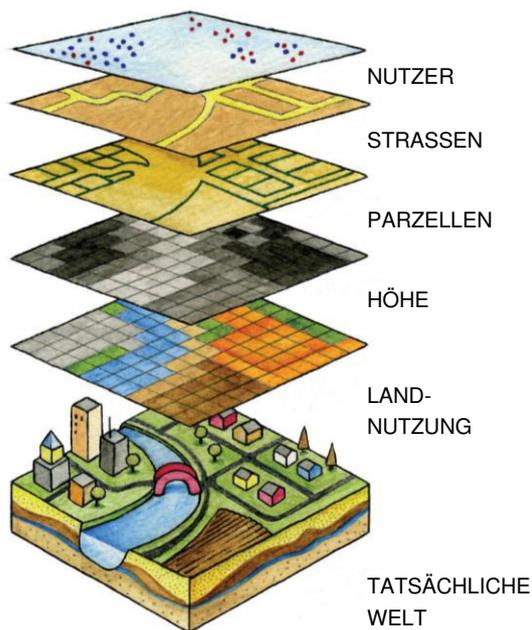
Attribut	Antwortoptionen	intern*
Allgemeine Daten		
Standortnummer	fortlaufende Nummer	
Erfassungsdatum		X
Eigentümerkategorie	2 Kategorien („öffentlich“ / „privat“)	X
Eigentümeradresse		X
Größe der Potenzialfläche	Wert in m ²	
Flächen-/Potenzialtyp	4 Kategorien („klassische Baulücke“ / „Nachverdichtungspotenzial“ / „Umnutzungspotenzial“ / „Arrondierungsfläche“)	
Bebaubarkeit der Fläche	3 Kategorien („uneingeschränkt möglich“ / „eingeschränkt möglich“ / „nicht möglich“)	
Entstehung des Baugebiets	8 Kategorien	
Verfügbarkeit der Fläche	3 Kategorien („kurzfristig (< 1 Jahr)“ / „mittelfristig (1 – 5 Jahre)“ / „langfristig > 5 Jahre“)	X
Foto		(X)
Bemerkungen	textliche Anmerkungen, z.B. in Bezug auf Nutzung, Einschränkungen der Erschließung und Bedingungen der Bebaubarkeit	(X)
Planungsrecht		
Darstellung im F-Plan	4 Kategorien nach § 1 Abs. 1 BauGB	
Innenbereich / B-Plan-Nr.	„Innenbereich nach § 34“ (falls unbeplanter Innenbereich) oder Angabe der B-Plan-Nr. (falls beplanter Innenbereich)	
Sonstige Satzung	Angabe der Art der Satzung	
Schutzstatus		
Naturschutzgebiet	2 Kategorien („ja“ / „nein“)	
Landschaftsschutzgebiet	2 Kategorien („ja“ / „nein“)	
Wasserschutzgebiet	2 Kategorien („ja“ / „nein“)	
Überschwemmungsgebiet	2 Kategorien („ja“ / „nein“)	
Hochwasserrisikogebiet	2 Kategorien („ja“ / „nein“)	
Biotopfläche	2 Kategorien („ja“ / „nein“)	
Bodendenkmal	2 Kategorien („ja“ / „nein“)	
Baudenkmal	2 Kategorien („ja“ / „nein“)	

* mit x gekennzeichnetes Attribut dient ausschließlich der internen Verwendung durch Mitarbeiter des Amtes Kellinghusen – Daten werden nicht veröffentlicht; mit (x) gekennzeichnetes Attribut wird unter Einverständnis des Eigentümers auch zur externen Verwendung bereitgestellt.

4 Datenerhebung

4.1 Erhebungsrelevante Datengrundlagen und Quellen

Als Datengrundlagen wurden elektronische Daten durch den Kreis Steinburg und das Amt Kellinghusen zur Verfügung gestellt. Diese lassen sich zum einen in Vektordaten und zum anderen in Rasterdaten unterscheiden. In Form von **Vektordaten** liegt die Digitale Flurkarte vor, die Gebäude, Flurgrenzen und Flurstücksnummern beinhaltet, darüber hinaus wird der Flächennutzungsplan inklusive der Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes und des Hochwasserrisikogebietes HQ 200 (Flusshochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit: Wiederkehrintervall 200 Jahre) einbezogen. In Form von **Rasterdaten** liegen digitale Luftbilder, Topographische Karten, der Landschaftsplan sowie eine Übersicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne in unterschiedlichen Auflösungen vor.



(Quelle: Essentials to Geographic Information Systems; Jonathan Campbell / Michael Shin.)

Abbildung 8 Raster- und Vektorlayer als Bestandteile eines GIS

Weitere Informationen, die in die Auswahl und Charakterisierung der Flächenpotenziale einfließen, ergaben sich aus mündlichen und schriftlichen Auskünften der Verwaltungsmitarbeiter, im Rahmen der Vor-Ort-Begehung sowie seitens der Bevölkerung aus der Eigentümerbefragung.

4.2 Arbeitsschritte der Datenerhebung

In **Vorbereitung** der Aufstellung des Baulandkatasters mussten zunächst die elektronischen Daten in ArcMap eingelesen werden. Während die Vektordaten ohne Probleme verwendet werden konnten, mussten die Rasterdaten vor der Nutzung zunächst noch georeferenziert werden. In einem zweiten Schritt wurde eine Vektordatei für die Flächenpotenziale mit Datenbank für die vordefinierten Attributspalten angelegt.

Mit der Fertigstellung der vorbereitenden Aufgaben konnten nun die **Flächenkartierungen** erfolgen. Diese wurden von Mitarbeitern des Amtes und der Ingenieurgemeinschaft parallel durchgeführt, mit dem Ziel die Flächen miteinander abzugleichen, um dadurch Konfliktpunkte in der Definition von Erhebungskriterien und Flächenklassifizierungen zu entdecken und zu beheben.

Damit war das Grundgerüst des Baulandkatasters erstellt, das im **Bauausschuss** und einer **Einwohnerversammlung** diskutiert wurde. Unter Einbeziehung der in den Sitzungen vorgebrachten Hinweise und Bedenken wurde die Auswahl der erfassten Flächenpotenziale überprüft und die Datensätze entsprechend angepasst.

Im Vorfeld der Einwohnerversammlung wurde vom Amt schriftlich angekündigt eine **Begehung** von ausgewählten Flächen durchzuführen, um unsichere Flächenzuschnitte und Attributzuweisungen vor Ort überprüfen zu können. Die Begehung erfolgte unter Berücksichtigung der Rückmeldungen der Eigentümer bezüglich der Einwilligung, die jeweiligen Grundstücke betreten und Bildmaterial zur Beurteilung der städtebaulichen Situation erheben zu können. Im Vorfeld der Besichtigung wurde mit der ArcMap-Erweiterung ArcPad eine Datenmaske für die Vektordatei angelegt, die die Potenzialflächen beinhaltet. Das digitale Luftbild und die topographische Karte wurden als Grundkarten für den Offline-Modus hinzugeladen. Maske und Grunddaten dienten dazu die Attribute mittels Tablet direkt und zeitsparend vor Ort anpassen und durch Fotos ergänzen zu können. Infolge der Ortsbegehung wurden die Daten angepasst.



(Quelle: eigene Aufnahme.)

Abbildung 9 Vor-Ort-Begehung zur Präzisierung der erhobenen Daten

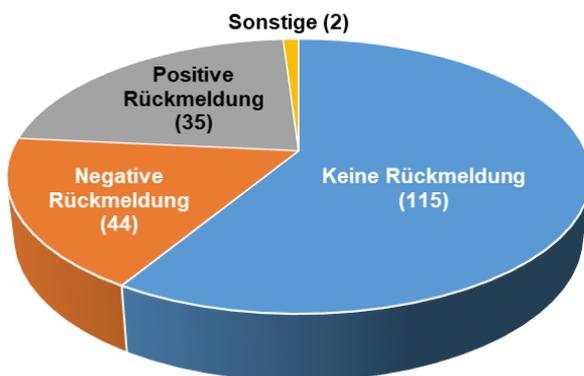
Die daraus entstandene **Entwurfssfassung** des Baulandkatasters umfasste den vollständigen Bestand, der unabhängig von den Präferenzen der Grundstückseigentümer als internes Baulandkataster (vgl. Kap. 3.1 und 5.1) dazu diente einen Gesamtüberblick über alle Potenzialflächen zu erhalten. Aus diesem Bestand wurde unter Berücksichtigung der Eigentümerbefragung (vgl. Kap. 3.1 und 6) das externe, öffentlich zugängliche Baulandkataster entwickelt.

Die **Eigentümergebefragung** wurde durchgeführt, um angesichts des hohen Anteils an Privateigentümern Aufschluss über deren Interessen zu erhalten. Dabei wurden alle Eigentümer von Potenzialflächen mittels eines Fragebogens angeschrieben, in dem um Auskunft gebeten wurde,

- ob eine bauliche Nutzung des Grundstücks in naher Zukunft angedacht ist,
- welche Gründe die Bebauung bzw. den Verkauf des Grundstücks bisher verhindert hatten,
- ob die Eigentümer generell zum Verkauf ihres Grundstückes bereit wären,
- welche Bedingungen erfüllt werden müssten, um das Grundstück in Zukunft bebauen oder für eine Veräußerung anbieten zu können und
- ob eine Aufnahme in das öffentlich zugängliche Baulandkataster erwünscht wird.

Die Eigentümergebefragung diente dabei als Zwischenschritt zur Veröffentlichung und stellte als solcher keine gesetzliche Notwendigkeit dar. Dabei wurden alle Flächen in das externe Kataster aufgenommen, deren Eigentümer die Aufnahme nicht explizit abgelehnt hatte. Dies entspricht den gesetzlich definierten Vorgaben des § 200 BauGB für die öffentliche Bekanntmachung des Baulandkatasters.

Von den im Februar 2017 insgesamt 196 angeschriebenen Eigentümern haben 115 keine Rückmeldung abgegeben. Von den 81 Rückmeldungen gaben 35 Eigentümer an, dass sie eine Veröffentlichung ihrer Flächen im Baulandkataster befürworten. Demgegenüber standen 44 Eigentümer, die eine Veröffentlichung ablehnten. Zwei Eigentümer haben die Aufnahme an Bedingungen geknüpft (vgl. Abb. 10). In externen Baulandkataster werden, unter Bezug auf die Regelungen in § 200 BauGB, alle Flächen berücksichtigt, deren Eigentümer die Aufnahme in das Baulandkataster nicht explizit abgelehnt haben.



(Quelle: eigene Darstellung.)

Abbildung 10 Auswertung der Eigentümergebefragung

Für die Veröffentlichung der Flächen des für die externe Verwendung bestimmten Katasters sieht der Gesetzgeber in § 200 BauGB vor, das Vorhaben einen Monat vor der Veröffentlichung öffentlich **bekannt zu machen**. Dabei muss auf das Widerspruchsrecht der Grundstückseigentümer hingewiesen worden sein. Die Bekanntmachung erfolgte durch die Stadt Kellinghusen im August und September 2017.

5 Ergebnisse des Baulandkatasters

5.1 Anzahl der Flächen im internen und externen Kataster

Die Anzahl der kartierten Flächen im **internen Baulandkataster** bildet den Ausgangspunkt für die zu veröffentlichenden Flächen des externen Katasters. Insgesamt wurden 74 Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 24,0 ha kartiert. Von diesen wurden

- 42 als klassische Baulücken,
- 9 als Verdichtungspotenziale,
- 9 als Umnutzungspotenziale und
- 14 als Arrondierungsflächen

eingestuft. Obwohl somit eine Pluralität aller Flächen der Kategorie klassische Baulücke zugeordnet ist, wird der größte Flächenanteil durch die Kategorien Arrondierungsflächen und Umnutzungspotenziale geprägt (vgl. Tabelle 3).

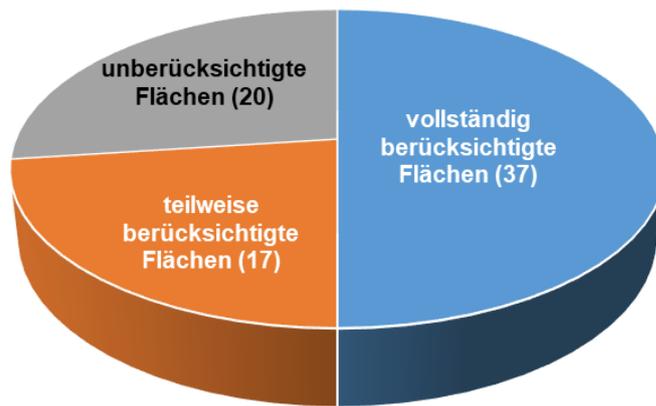
Tabelle 3 Internes Kataster: Aufteilung der Flächen auf die Potenzialtypen

Flächen-/Potenzialtyp	Anzahl der Potenziale	Geringster Wert	Mittlerer Wert	Höchster Wert	Gesamtfläche
Klassische Baulücke	42	332 m ²	965 m ²	4.791 m ²	40.543 m² (4,1 ha)
Umnutzungspotenzial	9	693 m ²	9.420 m ²	31.906 m ²	84.780 m² (8,5 ha)
Verdichtungspotenzial	9	501 m ²	1.746 m ²	5.154 m ²	15.713 m² (1,6 ha)
Arrondierungsfläche	14	2.507 m ²	7.097 m ²	15.840 m ²	99.364 m² (9,9 ha)
Alle Flächen	74	332 m²	3.648 m²	31.906 m²	240.400 m² (24,0 ha)

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Eigentümerbefragung und der Bekanntmachung nach § 200 BauGB wurden insgesamt 64 Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 17,8 ha Bestandteil des öffentlich zugänglichen **externen Baulandkatasters**. Darunter befinden sich

- 37 vollständige Flächen des internen Baulandkatasters, sowie
- 17 Flächen des internen Baulandkatasters, die auf Grund der Eigentümerpräferenzen nur zum Teil berücksichtigt werden konnten; sie mussten z.T. in kleinere Potenzialflächen aufgliedert werden und unterteilen sich nun in 27 Einzelflächen.

Insgesamt 20 Flächen des internen Baulandkatasters bleiben vollständig unberücksichtigt. Damit sind ca. drei Viertel der insgesamt kartierten Flächen und Flächengrößen des intern verwendeten Baulandkatasters Bestandteil des externen Baulandkatasters (vgl. Abb. 11).



(Quelle: eigene Darstellung.)

Abbildung 11 Aufteilung der Flächen des internen auf das externe Kataster

Die Flächen des externen Katasters werden aus der Anlage 2b ersichtlich. Auf Grund der Aufgliederung der teilweise berücksichtigten Flächen in kleinere Einzelflächen findet sich eine gesamt Anzahl von 64 Flächen im externen Kataster wieder. Die Nummerierung der Potenzialflächen bezieht sich auf die Nummerierung im internen Kataster. Finden sich von einer Potenzialfläche im internen Kataster lediglich Teilflächen davon im externen Kataster wieder, so wird die Nummerierung durch eine zusätzliche Dezimalstelle präzisiert.

Von den 64 Flächen im externen Kataster wurden

- 25 als klassische Baulücken,
- 7 als Verdichtungspotenziale,
- 8 als Umnutzungspotenziale und
- 24 als Arrondierungsflächen

eingestuft.

Die Aufteilung der im externen Kataster teilweise berücksichtigten Flächen hatte zur Folge, dass einzelne Teilflächen nicht mehr der Definition der Potenzialtypen nach Kap. 3.5 entsprach. Es müsste demnach eine Neuuzuordnung auf die Potenzialtypen vorgenommen werden. Eine derartige Reklassifizierung wäre jedoch nicht zweckmäßig, da die Einzelentwicklung von Teilflächen die Entwicklung der Gesamtfläche, aus der die Teilflächen hervorgegangen sind, nicht verhindern soll. Für die Gesamtfläche soll eine räumlich nachhaltige, städtebaulich geordnete Entwicklung sichergestellt werden.

5.2 Unterscheidung der Potenziale nach Flächentypen

Neben der numerisch ungleichmäßigen Verteilung auf die einzelnen Typen weisen die Flächen auch innerhalb eines Typs erhebliche Unterschiede auf.

Mehr als die Hälfte aller Potenzialflächen sind demnach **klassische Baulücken**, die ein oder wenige (Teil-)Grundstücke umfassen und somit von relativ geringer Größe sind und sich in bestehende städtebauliche Strukturen einfügen. Die Baulücken resultieren aus abgerissenen Gebäuden innerhalb des Bestands, aber auch aus Grundstücksteilungen. Ein Vorhaben kann meist ohne Aufstellung eines Bebauungsplans entwickelt werden.

Nachverdichtungspotenziale sind in relativ kleiner Anzahl vorhanden. Sie resultieren aus rückwärtigen Flächen mehrerer Grundstücke, auf denen sich Vorhaben nicht in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen einfügen würden. Sie sind mehrheitlich von rechtskräftigen Bebauungsplänen abgedeckt, so dass eine Genehmigungsgrundlage für Vorhaben besteht.

Umnutzungspotenziale sind ebenfalls in geringer Anzahl vorhanden, umfassen aber durchschnittlich größere Flächen als Verdichtungspotenziale, da es sich z.T. um gewerblich, in wenigen Fällen auch von Wohnbebauung genutzte Flächen handelt, die einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Für eine Entwicklung von Vorhaben ist zumeist eine Bebauungsplanung erforderlich.

Etwas weniger als ein Viertel aller Flächen werden **Arrondierungsflächen** zugerechnet. Sie resultieren zum Teil aus der Zusammenführung einer größeren Anzahl aneinandergrenzender Abtrennungen rückwärtiger Grundstücksflächen, auf denen sich Vorhaben nicht in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen einfügen würden. Andere kartierte Arrondierungsflächen beziehen bisher unbebaute Außenbereichsflächen mit ein. Für Vorhaben auf allen Flächen ist eine Bebauungsplanung erforderlich.

5.3 Räumliche Verteilung der Baulandpotenziale

Die Potenzialflächen sind über das gesamte Untersuchungsgebiet verstreut. Es ergeben sich jedoch Konzentrationen differenziert nach Flächengröße, Potenzialtyp und Alter der Baugebiete. Aus Datenschutzgründen erfolgt keine Auflistung bzw. kartographische Darstellung der einzelnen Flächen des internen Katasters.

Kleinere Flächenpotenziale finden sich insbesondere in **innerstädtischen Lagen**, wo aufgrund der historisch dichten Bebauung die Grundstücksgrößen tendenziell geringer sind. Hier finden sich selten zusammenhängende Grundstücke, die zusammen eine größere Potenzialfläche eines Typs bilden könnten. Hinsichtlich des Typs dominieren klassische Baulücken und Umnutzungspotenziale, die durch Verfall oder bereits vorgenommene Abrisse zustande gekommen sind.

In neueren Wohngebieten, die häufig **Quartiere mit Einfamilienhausbebauung** sind, besteht primär Potenzial hinsichtlich der Nachverdichtung bzw. der Arrondierung. Diese Flächen sind im Durchschnitt größeren Umfangs, da sie häufig mehrere Grundstücke zusammenfassen. Während der Erschließung bzw. Aufstellung der Bauleitplanung dieser Standorte, die in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts vollzogen wurde, wurden die Grundstücke relativ großzügig eingeteilt. In Anbetracht der prognostizierten und bereits zu beobachtenden weiteren Alterung der Bevölkerung und der Änderung der Anforderungen und Ansprüche hinsichtlich der Nutzung von Grundstücksflächen ergeben sich diese Potenziale v.a. aus einem veränderten Zuschnitt bestehender Grundstücke. Aus der starken Fragmentierung einer solchen Potenzialfläche resultiert jedoch auch ein potenzielles Entwicklungshemmnis, da sich, um eine Neubeplanung umsetzen zu können, alle Eigentümer der einzelnen Grundstücke mit einer rückwärtigen Bebauung ihrer Grundstücke einverstanden erklären müssen. Ist dies nicht der Fall, lässt sich die Neubeplanung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht ohne weiteres herstellen. Ein weiteres Entwicklungshemmnis derartiger Flächen liegt bei der Realisierung der Erschließung.

Handelt es sich um ein baulich geschlossenes Areal mit großen untergenutzten rückwärtigen Flächen, stehen unter Umständen keine ausreichenden Freiflächen insbesondere zur verkehrlichen Anbindung zur Verfügung.

Nachverdichtungs- und Arrondierungsflächen wurden auch **südlich der historischen Zentrumslage zwischen L115 und Stör** ermittelt. Hier bietet sich ein langfristiges Entwicklungspotenzial, durch das die bestehenden Baustrukturen mit der Stör verbunden werden können – ein Ansatz, der von der Stadt bereits mehrfach planerisch verfolgt, aber bisher nicht realisiert wurde. Die dortigen Potenziale könnten auch durch die geplante Reaktivierung der ehemaligen Bahnanlagen beeinflusst werden. Ebenso sind Veränderungen im Hinblick auf die Hochwassersituation an der Stör zu berücksichtigen.

Eine räumliche Ballung von Potenzialflächen befindet sich zudem im Ortsteil **Mühlenbek** östlich der Stör. Hier befinden sich im Ortskern entlang bzw. nahe der K65 (Friedrichstraße/Mühlenbeker Straße) einige klassische Baulücken und Umnutzungspotenziale. Dieses Gebiet ist, ebenso wie das Zentrum Kellinghusens, von einer kleinteiligen Grundstücks- und älteren Bebauungsstruktur geprägt.

6 Aktivierung von Potenzialflächen

6.1 Zu berücksichtigende Faktoren in der Aktivierungsstrategie

Vor allem in demographischen Wachstumsregionen im Umland von Großstädten liegt oft der Wunsch nahe, Vorhaben auf neuen Baugebieten zu realisieren. Für Investoren ist es finanziell attraktiver, planungsrechtlich unkomplizierter und weniger abstimmungs- und kompromissintensiv große zusammenhängende Gebiete von einem oder wenigen Grundstücksbesitzer(n) zu erwerben, um dort Vorhaben zu realisieren. Auch für die Grundstücksbesitzer ist dieses Vorgehen finanziell erstrebenswert. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass durch primäre Nutzung von Außenbereichsflächen Flächen im Innenbereich vernachlässigt werden, was zu einer schrittweisen Verödung dieser Bereiche führen kann. Dies gilt umso mehr für Orte, die außerhalb von demographischen Wachstumsregionen liegen, da dort der allgemeine Bedarf an Wohnraum und Gewerbeflächen geringer ist und somit die Wahrscheinlichkeit einer rein marktgesteuerten Nutzung von Potenzialflächen sinkt.

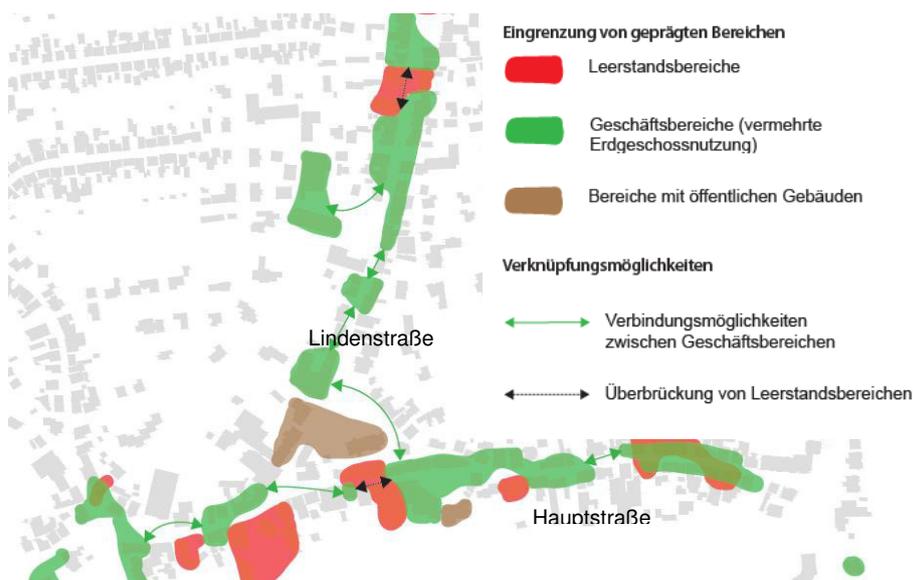
Entwicklungen im Innenbereich bedürfen daher einer zielgerichteten Strategie; sie bedeuten häufig mehr Aufwand, da sich gerade bei Arrondierungs- aber auch bei Umnutzungs- und Verdichtungsflächen oft mit mehreren Grundstückseignern Verhandlungen anbahnen und nur ein sensibles Vorgehen die Voraussetzung dafür bietet divergierende Interessen miteinander abgleichen zu können. Viele Besitzer kleinerer Grundstücke verfügen auch nicht über die Expertise, welche Möglichkeiten für eine Grundstücksteilung oder der Veräußerung existieren und wie diese realisiert werden können. Es obliegt daher der Politik und der Verwaltung Ansatzpunkte zu entwickeln, um entsprechende Möglichkeiten zu skizzieren und so die Entwicklung der Flächenpotenziale aktiv zu steuern.

Mit der Erhebung und Bewertung von Potenzialflächen wurde der Grundstein gelegt. Um zu vermeiden, dass das geschaffene Reservoir an Wissen sowie der Impuls, der mit der Initiierung des Projektes gesetzt wurde, verlorengehen, ist es notwendig konkrete **Strategien zur Aktivierung** zeitnah zu entwerfen. Konkrete Strategien sind nicht Aufgabe dieser Bestandsanalyse. Die folgenden Ausführungen sollen aber dazu dienen, entsprechende Schritte für eine Aktivierung vorzubereiten.

Für eine Aktivierungsstrategie muss abgewogen werden, welche Flächen planerisch sinnvoll zu entwickeln sind. Dabei spielen sowohl **interne Faktoren** wie Eigentümerinteressen und kommunalpolitische Prioritätensetzungen eine Rolle, als auch **externe Faktoren** wie die demographische Entwicklung, städtebauliche und ökologische Kriterien.

Um Aufschluss über die **Eigentümerinteressen** zu bekommen wurde die Eigentümerbefragung zu den Intentionen der Grundstückseigner durchgeführt. Darin hat sich gezeigt, dass nur ein kleiner Teil der Befragten bereit ist Grundstücke bzw. Grundstücksteile für eine Entwicklung als Bauland vorzuhalten bzw. zur Verfügung zu stellen. Die Ergebnisse der Befragung sind jedoch lediglich eine Momentaufnahme und lassen keine Prognose für zukünftige Erhebungen zu. Es ist nicht auszuschließen, dass beispielsweise durch einen Eigentümerwechsel, veränderte persönliche Wohnraumsprüche, allgemeine demographische Aspekte, oder die Höhe der Baulandpreise ein größere Anzahl von Besitzern sich zu einer Entwicklung oder Veräußerung ihrer Grundstücke bzw. Grundstücksteile entschließt.

Die **kommunalpolitischen Prioritätensetzungen** lassen sich im Aufstellungsbeschluss für das Baulandkataster und der darin formulierten Zielsetzungen erkennen. Die Stadt legt einen besonderen Fokus auf die Stärkung der vorhandenen Strukturen und einer Reaktivierung der zentralen Lagen. Der Bedeutungsverlust des Einzelhandels und der veränderte Anspruch an Wohnungs- und Grundstücksgrößen bzw. –zuschnitte hat zu Leerständen und einer Verringerung der Aufenthaltsqualität besonders in der Hauptstraße und angrenzenden Gebieten geführt, denen die Stadt entgegenwirken will. Das Baulandkataster soll dabei als Ausgangspunkt für ein Stadtentwicklungskonzept und ein Einzelhandelskonzept dienen (vgl. Kap. 1.2).



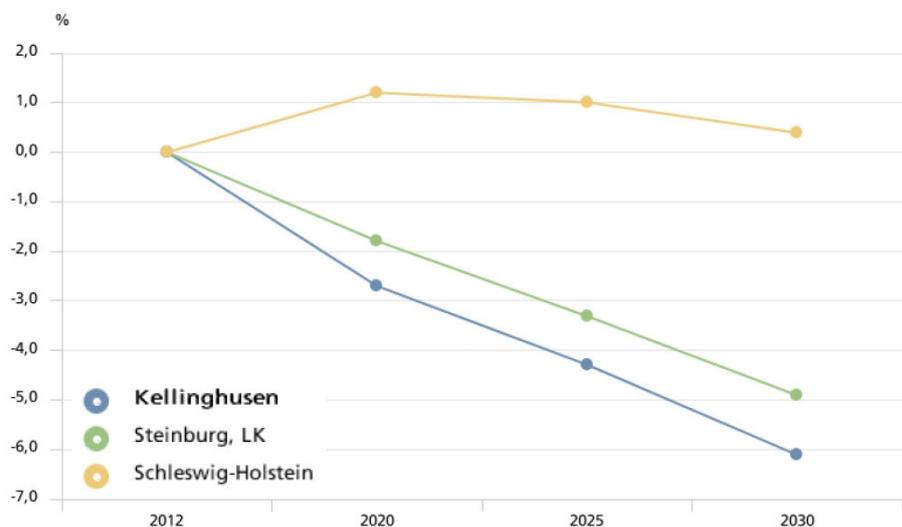
(Quelle: Städtebauliches Entwicklungskonzept Kellinghusen; Fachhochschule Lübeck.)

Abbildung 12 Leerstandskartierung Hauptstraße/Lindenstraße (ohne Maßstab)

Die **demographische Entwicklung** ist ein externer Faktor, der die zukünftige Entwicklung Kellinghusens und insbesondere die Fragen nach Wohnraumangebot und -nachfrage, technische und soziale Infrastruktur, sowie finanzielle Handlungsfähigkeit erheblich beeinflusst. Die Bertelsmann Stiftung hat in ihrer bundesweit angelegten Studie zur demographischen Entwicklung die Stadt Kellinghusen dem Typ 8 „stark alternde Kommunen“ zugeordnet. Diese Kategorie umfasst Kommunen in strukturschwachen Regionen mit hoher Abwanderung v.a. junger Menschen, relativ geringer Kaufkraft und relativ hoher Armutsquoten sowie angespannter öffentlicher Haushaltssituation. In ihren Handlungsansätzen wird u.a. dafür plädiert die Siedlungsentwicklung auf Bestandssicherung zu konzentrieren, um einerseits die Auslastung der Infrastrukturen zu gewährleisten und zum anderen einen weiteren Funktionsverlust der Kernbereiche zu vermeiden. Dies könne durch den Fokus auf folgende thematische Schwerpunkte unterstützt werden:

- Erhalt attraktiver Wohnquartiere im Bestand durch generationsgerechten Umbau und Modernisierung;
- Erhalt oder Wiederherstellung kleinteiliger Nutzungsmischung in Kernbereichen;
- räumliche Konzentration von Versorgungseinrichtungen;
- funktionale Dezentralisierung von Infrastrukturen (z.B. Abwasserentsorgung);
- Schaffung hoher Aufenthaltsqualität durch multifunktionale öffentliche Räume.

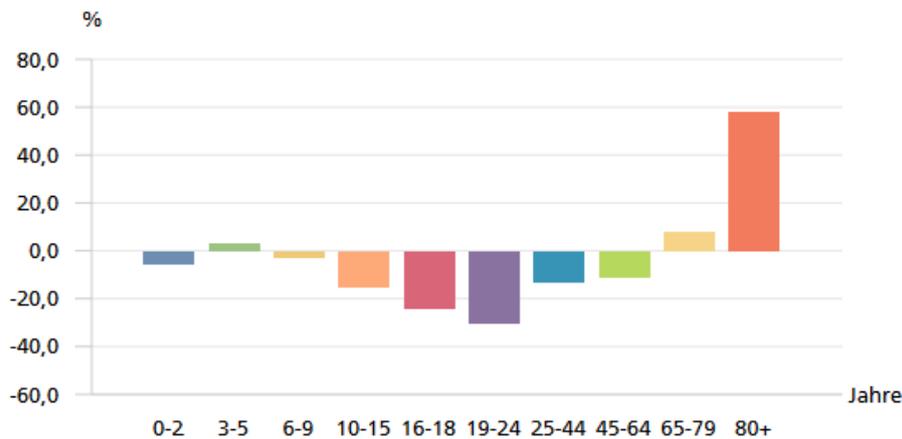
Ein Baulandkataster kann dazu dienen ein quantitatives Wohnraummanagement unter Einbeziehung der prognostizierten Entwicklung der Bevölkerungsgröße und Altersstruktur vorzubereiten.



(Quelle: Wegweiser Demographischer Wandel; Bertelsmann Stiftung.)

Abbildung 13 Prognose Bevölkerungsentwicklung Kellinghusen 2012 – 2030

Mit der Altersstruktur der Bevölkerung ändert sich auch die Altersstruktur der Haushalte. Zukünftig wird es immer mehr Haushalte mit älteren und immer weniger mit jungen Menschen geben. Die Zahl der Haushalte von Menschen ab 70 Jahren nimmt bundesweit bis 2025 um fast 30 % zu, während die Zahl der Haushalte von unter 45-jährigen um etwa 14 % zurückgeht. Der Zuwachs an Haushalten insgesamt betrifft ausschließlich die Haushalte Älterer.



(Quelle: Wegweiser Demographischer Wandel; Bertelsmann Stiftung.)

Abbildung 14 Prognose Altersgruppenentwicklung Kellinghusen 2012 – 2030



(Quelle: Wegweiser Demographischer Wandel; Bertelsmann Stiftung.)

Abbildung 15 Bevölkerungspyramide Kellinghusen 2030 im Vergleich zu 2012

Entwicklungspotenziale lassen sich nicht unmittelbar aus der Anzahl der Grundstücke ableiten. Auf Grund der sich verändernden Altersstruktur ist die Anzahl an Wohneinheiten maßgeblich, die realisiert werden können. Die Landesplanungsbehörde geht davon aus, dass in Schleswig-Holstein etwa in jedem 3. bis 4. Wohngebäude eine zweite Wohneinheit vorzufinden ist. Neben der Nachfrage für Neubauvorhaben ist zu berücksichtigen, dass Bestandsgebäude im Rahmen des sogenannten Generationenwechsels neu genutzt werden. Die Hauptnachfragegruppe nach Einfamilienhäusern sind Familien mit ein oder zwei Kindern. Hinzu kommen in den letzten Jahren kinderlose Paare und Singles.

Menschen ab 70 Jahren fragen vor allem altengerechte Wohnungen nach. Hier wird die Nachfrage auf den Wohnungsmärkten in den kommenden Jahren steigen, während der Bedarf an Einfamilienhäusern aufgrund der Altersstruktur der Haushalte tendenziell eher zurückgehen dürfte (vgl. „Statistische Ämter des Bundes und der Länder“, Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern, Ausgabe 2011).

Aus dem Generationswechsel in den älteren Wohnquartieren (derzeit 1960/70er Jahren) kommen Wohngebäude allgemein derzeit auf den Markt, während der Generationenwechsel bei älteren Gebäuden zumeist schon abgeschlossen ist und bei neueren Gebäuden noch nicht begonnen hat (vgl. „Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren“, Wüstenrot Stiftung 2012).

Für die Vorbereitung einer Aktivierungsstrategie ist es zweckmäßig das **interne Baulandkataster als Ausgangspunkt** zu nehmen, da dieses alle Flächen inkludiert, die entsprechend des Kriterienkataloges berücksichtigt werden sollten. Weiterhin sind die Ergebnisse der Eigentümerbefragung nicht indikativ für zukünftige Präferenzen bezüglich der Nutzung von Grundstücken. Die erfassten Flächen bilden somit das vollständige Potenzial an Bauflächen ab, auf dem sich theoretisch – unter Vorbehalt der Eigentümerinteressen – die Entwicklung von Wohnraum realisieren lässt. Da die Flächen vom Typus, vom Stand des Baurechts, von der räumlichen Lage in Baugebieten verschiedener Entstehungszeiträume und von den Erschließungsmöglichkeiten große Unterschiede aufweisen, müssen für eine Vergleichbarkeit Kategorien definiert werden, denen die einzelnen Potenzialflächen über einen Wertungsschlüssel zugeordnet werden.

6.2 Definition von Potenzialflächenkategorien für die Aktivierung

Es werden vier Kategorien definiert, anhand derer eine Beurteilung hinsichtlich der planungsrechtlich-städtebaulichen Voraussetzungen vorgenommen wird. Sie entsprechen den durch das Innenministerium formulierten Kategorien in der Arbeitshilfe "Kommunales Flächenmanagement in Schleswig-Holstein".

- Flächen der **Kategorie A – Potenzialflächen mit Baurecht** – sind städtebaulich geeignet und wären aus bauplanungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar; wesentliche Realisierungshemmnisse sind nicht erkennbar.
- Flächen der **Kategorie B – Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen** – sind städtebaulich geeignet und wären aus bauplanungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar; es sind jedoch wesentliche Realisierungshemmnisse zu erkennen, die eine Umsetzung voraussichtlich erschweren oder verzögern.
- Flächen der **Kategorie C – Potenzialflächen mit Planungserfordernissen bzw. Planungsempfehlungen** – sind städtebaulich geeignet, es besteht aber noch kein Baurecht bzw. es wird empfohlen eine Bauleitplanung zu erarbeiten.
- Flächen der **Kategorie D – Potenzialflächen mit Planungserfordernissen, jedoch erkennbaren Realisierungshemmnissen** – sind städtebaulich geeignet; es sind jedoch wesentliche Realisierungshemmnisse zu erkennen, die eine Umsetzung voraussichtlich erheblich erschweren oder verzögern.

6.3 Zuordnung der Potenzialflächen zu den Potenzialflächenkategorien

Die Zuordnung der Potenzialflächen in die in Kap. 7.2 definierten Kategorien erfolgt über einen Wertungsschlüssel. In diesem wird über die Attribute „Planungsrecht“, „Bebaubarkeit“, „Erschließung“ und „Verfügbarkeit“ eine Beurteilung der Entwicklungsmöglichkeiten vorgenommen. Der Wertungsschlüssel, sowie die Ergebnisse der Wertung der einzelnen Potenzialflächen werden in der Anlage 2b detailliert dargestellt.

Tabelle 4 Anzahl Potenzialflächen nach Potenzialflächenkategorie

	internes Baulandkataster	externes Baulandkataster
Kategorie A	5	5
Kategorie B	47	28
Kategorie C	4	4
Kategorie D	18	27
Gesamtanzahl Potenzialflächen	74	64

Der **Kategorie A** sind sowohl im **internen** als auch im **externen Kataster** 5 Flächen zugeordnet, die als klassische Baulücke klassifiziert sind. Für Vorhaben liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen vor. Es bestehen keine Hemmnisse bzw. Restriktionen hinsichtlich der Erschließung oder der Bebaubarkeit. Die Flächen befinden sich nicht im Bereich von Schutz- bzw. Risikogebieten, können sich aber im Hochwasserrisikogebiet HQ 200 (Flusshochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit: Wiederkehrintervall 200 Jahre) befinden.

Unter den 47 der **Kategorie B** zugeordneten Flächen des **internen Katasters** (28 des **externen Katasters**) finden sich 35 (18) klassische Baulücken, 8 (6) Verdichtungspotenziale, 3 (3) Umnutzungspotenziale und 1 (1) Arrondierungsfläche. Für Vorhaben auf diesen Flächen liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen vor, jedoch gibt es Hemmnisse bzw. Restriktionen hinsichtlich der Erschließung oder der Bebaubarkeit, die einer kurzfristigen Aktivierung entgegenstehen. So befindet sich eine bestimmte Potenzialfläche im rückwärtigen Bereich eines größeren Grundstücks; die Entwicklung dieser Potenzialfläche als separates Grundstück ist somit abhängig von einer Erschließung über das Grundstück, von dem es zurzeit Teil ist. Das Hemmnis könnte bspw. mit der Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts behoben werden. Eine andere Potenzialfläche könnte im Zuge einer Reaktivierung der stillgelegten Bahnstrecke Entwicklungshemmnisse, wie z.B. Lärmmissionen, erfahren. Eine weitere Potenzialfläche ist derzeit Standort eines Spielplatzes. Um eine Nutzung als separates Baugrundstück zu ermöglichen, müsste zunächst ein alternativer Standort für die derzeitige Nutzung gefunden werden.

Der **Kategorie C** sind sowohl im **internen** als auch im **externen Kataster** 4 Flächen zugeordnet. Von diesen sind 1 Fläche als Umnutzungspotenzial und 3 als Arrondierungsflächen klassifiziert. Für diese Flächen liegt derzeit kein Baurecht vor bzw. es wäre eine Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig, um eine Nutzungsänderung planungsrechtlich vorzubereiten. Aufgrund ihrer Gesamtgröße wird empfohlen, jeweils eine Bauleitplanung vorzubereiten.

Auf Grund ihrer Zusammensetzung aus zumeist mehreren Grundstücken bzw. Grundstücks- teilen können sich Hemmnisse für die Erschließung oder Bebauung im Sinne einer geord- neten städtebaulichen Entwicklung ergeben, wenn einzelne Eigentümer ihre Zustimmung zu einer (Neu-)beplanung verweigern.

Der **Kategorie D** sind im internen Kataster 18 Flächen (externes Kataster: 27) zugeordnet. Von diesen sind 2 (2) Flächen als klassische Baulücken, 1 (1) als Verdichtungspotenzial, 5 (4) als Umnutzungspotenziale und 10 (20) als Arrondierungsflächen klassifiziert. Für diese Flä- chen liegt derzeit kein Baurecht vor bzw. es wäre eine Änderung der Festsetzungen im Be- bauungsplan notwendig, um eine Bebauung oder Nutzungsänderung planungsrechtlich vor- zubereiten. Zusätzlich kann es Hemmnisse bzw. Restriktionen hinsichtlich der Erschließung oder der Bebaubarkeit geben. So befinden sich zwei Potenziale im bauordnungsrechtlich ver- ankerten Schutzabstand von 30m zu Waldflächen. Ein größerer Teil einer Arrondierungsfläche wird derzeit von einer aktiven Gärtnerei genutzt. Für eines der Umnutzungspotenziale ergeben sich Hemmnisse aus dem aktiven Betrieb eines Produktionsbetriebes und dem Verdacht der Bodenbelastung mit umweltgefährdenden Stoffen. Ebenfalls problematisch für die Entwicklung bestimmter Potenziale ist die anvisierte Reaktivierung der stillgelegten Bahnstrecke, deren Haltepunkt unmittelbar angrenzend errichtet werden soll. Daraus könnten sich Schwierigkeiten hinsichtlich der Erschließung sowie in Bezug auf Lärmimmissionen (dauerhafter Standbetrieb der Züge) ergeben.

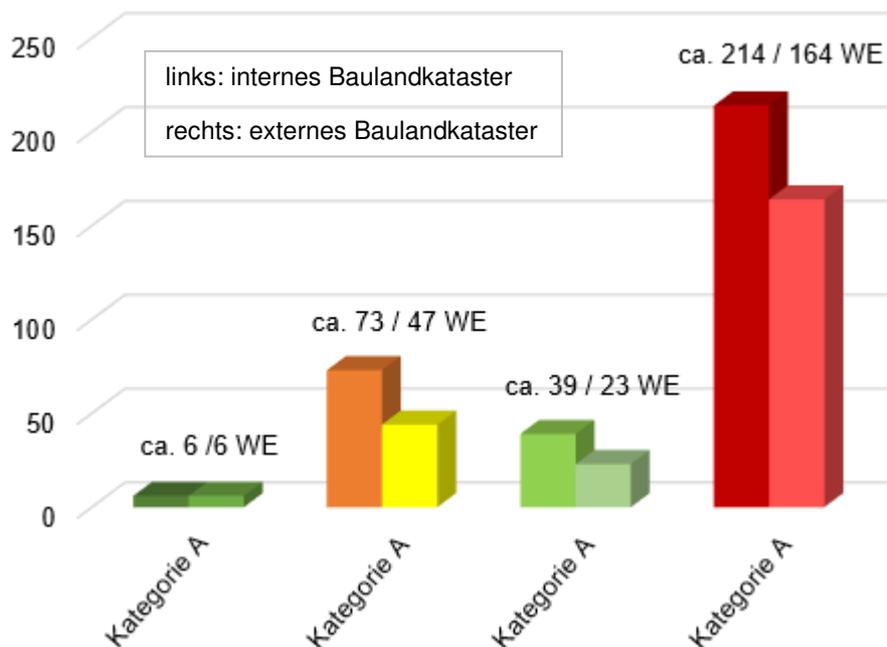
6.4 Tatsächliches Aktivierungspotenzial nach Wohnraumpotenzialen

Auf Basis der in Kap. 7.1 beschriebenen internen und externen Faktoren im Aktivierungspro- zess können nun Schätzungen hinsichtlich der Wohnraumpotenziale vorgenommen werden. Es werden Wohnraumpotenziale differenziert nach dem intern verwendeten und dem öffent- lich zugänglichen Baulandkataster geschätzt. Da das interne Kataster eine deutlich größere Anzahl an Potenzialflächen umfasst, jedoch momentane Interessen von Grundstückseignern vernachlässigt, ist die Anzahl der Wohnraumpotenziale in diesem deutlich größer.

Bei der Berechnung der Wohnraumpotenziale wird der Zuschnitt der jeweiligen Potenzialflä- che berücksichtigt und von der festgelegten Mindestgrundstücksgröße von 500 m² ausgegan- gen, auf der durchschnittlich ein Wohngebäude vorgesehen ist. Unter der Annahme, dass in maximal jedem 4. Wohngebäude eine zweite Wohneinheit angeordnet würde, ergeben sich insgesamt

- **332 Wohneinheiten (WE) im internen Baulandkataster** und
- **237 Wohneinheiten (WE) im externen Baulandkataster.**

Diese teilen sich wie folgt auf die einzelnen Potenzialflächenkategorien auf (vgl. Abb. 16):



(Quelle: Wegweiser Demographischer Wandel; Bertelsmann Stiftung.)

Abbildung 16 Aktivierungspotenzial Wohneinheiten nach Potenzialflächenkategorie

Neben diesen Wohnraumpotenzialen kommen derzeit unter Berücksichtigung des Generationenwechsels (vgl. Kap. 7.1) potenziell Wohngebäude in den B-Plan-Gebieten auf den Markt, deren **Bebauungspläne aus den 1960er/70er Jahren** datieren. Dies betrifft insbesondere

- B-Plan 1 „Hermannshöhe“ (1962),
- B-Plan 2 „Mühlenkoppel“ (1963),
- B-Plan 3 „Bornholdsberg“ (1963),
- B-Plan 4 „Danziger Straße“ (1967),
- B-Plan 6 „Krimweg“ (1970)
- B-Plan 7 „Schulberg“ (1970),
- B-Plan 11 „Tewesallee“ (1970),
- B-Plan 12 „Mühlenbeker Straße“ (1972),
- B-Plan 17 „Quarnstedter Straße (1972) und
- B-Plan 22 „Heisch“ (1974).

Die Bebauungsstruktur außerhalb der B-Plangebiete ist sehr heterogen hinsichtlich der Entstehungsjahre, so dass eine räumliche Betrachtung nur sehr schwer möglich ist. Inwieweit ein Generationenwechsel in den genannten Bereichen bereits stattgefunden hat, derzeit erfolgt oder kurzfristig geplant ist, ist nicht bekannt. Informationen zu diesem Thema könnten beispielsweise auf Grundlage einer weiteren Einwohnerbefragung erhoben werden, um das Wohnraumpotenzial im Bestand zu erfassen und im Prozess bei Bedarf steuernd einzugreifen bzw. die Bewohner motivieren und unterstützen zu können.

6.5 Hinweise für den Aktivierungsprozess

Für den allgemeinen Aktivierungsprozess hat das Innenministerium drei Pfeiler identifiziert, die den Erfolg des Prozesses entscheidend mitgestalten (vgl. Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Qualitätvolle Innenentwicklung, 2010).

Zunächst ist eine konsistente **organisatorische Basis** notwendig, indem ein konkreter Ansprechpartner auf Seite der Verwaltung existiert. Dafür steht der Fachdienst Bauverwaltung des Fachbereiches 2 zur Verfügung, von dem das Projekt von Beginn an betreuen wird. Um langfristige Nutzungsperspektiven für Ortskerne garantieren zu können, empfiehlt es sich Möglichkeiten der interkommunalen und interinstitutionellen Zusammenarbeit zu prüfen. Dies ermöglicht bei der Aktivierung auf Best-Practice-Beispiele anderer Verwaltungen zurückzugreifen und über eine aktive Marketingpolitik in Zusammenarbeit mit dem Stadtmarketing Kellinghusen die gewerbliche Nutzung derzeitiger Leerstände entlang der Hauptstraße zu reduzieren, um Anstoßeffekte für eine Attraktivitätserhöhung des Innenstadtbereichs zu schaffen.

Weiterhin wird in einer transparenten **Kommunikationsstruktur** ein Erfolgsfaktor gesehen. Die Stadt Kellinghusen hat die Bürger durch eine Einwohnerversammlung bereits frühzeitig in das Projekt einbezogen und anschließend eine Eigentümerbefragung durchgeführt. Der aktuelle Stand des Baulandkatasters kann durch jeden Bürger jederzeit online eingesehen werden. Darüber hinaus müssen Bürger, Bauwillige und Wohnungssuchende über Aktivierungsstrategien in Kenntnis gesetzt werden (Website, lokale Presse, Aushänge).

Als dritter Pfeiler sollte eine kompetente **Moderations- und Mediationspolitik** etabliert werden, die für die konstruktive Lösung möglicher Konflikte in der Zusammenarbeit mit Beteiligten zur Verfügung steht. Diese kann unter Zuhilfenahme von qualifizierten Planern und von Vertretern der Fachbehörden geleistet werden.

7 Datengrundlagen und sonstige Quellen

7.1 Datengrundlagen

- Amt Kellinghusen (1962-2017) (Hrsg.): *Bebauungspläne der Stadt Kellinghusen*.
- Amt Kellinghusen (2015) (Hrsg.): *Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen. 8. Änderung*.
- Kreis Steinburg – Amt für Umweltschutz (2015): *Überschwemmungsgebiet Stör Kellinghusen*. Itzehoe: Kreis Steinburg.
- LVermGeo – Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (2016): *Topographische Karte 1:5.000*. Kiel: LVermGeo.
- LVermGeo – Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (2016): *ATKIS – Digitale Orthophotos, DOP20*. Kiel: LVermGeo.
- MLUR – Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (2012): *Hochwassergefährdung Kellinghusen*. Kiel: MLUR.

7.2 Rechtsquellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert 20. Oktober 2015 (BGBl S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert 11. Juni 2013 (BGBl S. 1548).
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert 08. Juni 2016 (GVOBl Schl.-H. S. 369).
- Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Dezember 2004 (GVOBl. Schl.-H. S. 461), zuletzt geändert 27. Mai 2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 161).
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2010 (Amtsblatt Schl.-H. S. 719).
- Regionalplan für den Planungsraum IV Schleswig-Holstein Südwest in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. Februar 2005 (Amtsblatt Schl.-H. S. 295).

7.3 Literatur

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2013): *Innenentwicklungspotenziale in Deutschland – Ergebnisse einer bundesweiten Umfrage und Möglichkeiten einer automatisierten Abschätzung*. Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.
- Bertelsmann Stiftung (2016): *Wegweiser Kommune*. Gütersloh: Bertelsmann Stiftung, <http://www.wegweiser-kommune.de/>. Letzter Zugriff: 07.07.2017.
- Bill, Ralf / Fritsch, Dieter (1997): *Grundlagen der Geo-Informationssysteme*. Band 1, 3. Auflage. Berlin / Offenbach am Main: Wichmann.
- Bundesregierung (Hrsg.) (2016): *Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie*. Frankfurt am Main: Zarbock.

- Fachhochschule Lübeck (2016): *Städtebauliches Entwicklungskonzept Kellinghusen*. Lübeck: Fachhochschule Lübeck.
- MLUR – Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2010): *Qualitätvolle Innenentwicklung – Eine Arbeitshilfe für Kommunen*. Kiel: MLUR.
- MLUR – Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2011): *Kommunales Flächenmanagement in Schleswig-Holstein – Erhebung von Potenzialflächen*. Arbeitshilfe. Kiel: MLUR.
- Müller-Herbers, S., Kauertz, C. (2010): *Innenentwicklungspotenziale auf kommunaler und regionaler Ebene – Ermittlung des realisierbaren Potenzials*. In: Frerichs, S., Lieber, M. u.a. (Hg.): *Flächen- und Standortbewertung für ein nachhaltiges Flächenmanagement: Methoden und Konzepte*. Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik, S. 149-163.
- Schiller, G., Oertel, H., u.a. (2013): *Innenentwicklungspotenziale in Deutschland – Ergebnisse einer bundesweiten Befragung*. In: Meinel, G., Schumacher, U., u.a.: *Flächennutzungsmonitoring V: Methodik – Analyseergebnisse – Flächenmanagement*. IÖR Schriften, Band 61, S. 51-59.
- Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): *Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren – Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung*. Ludwigsburg, 2012.