



## 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kellinghusen

für die Erweiterungsflächen am Gewerbegebiet  
Neuer Kamp, südlich der Bundesstraße 206

Erläuterungsbericht

Planverfasser

Klaus Kunert Architekt Stadtplaner

Wallstraße 29 25524 Itzehoe

T. 04821 / 3975 F. / 5498

# Stadt Kellinghusen

## 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Erläuterungsbericht für die **Gewerbegebietserweiterung am Neuen Kamp - südlich der B 206**

### 1. Allgemeines

Die Stadt Kellinghusen verfügt über einen **rechtskräftigen Flächennutzungsplan**. Dieser Planstand wurde in Teilbereichen geändert, um weiterhin die wirtschaftlichen, verkehrlichen, kulturellen und verwaltungsmäßigen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der Zielsetzung für die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Kellinghusen sicherzustellen.

Für den gesamten Bereich des Stadtgebietes wird zur Zeit ein **Landschaftsplan** ausgearbeitet. Die Erkenntnisse hieraus sollen die zukünftige Stadtentwicklung Kellinghusens unter besonderer Berücksichtigung und weitestgehendem Erhalt des Natur- und Landschaftsraumes leiten.

### 2. Plan-Änderungen

Die **bisherige Planausweisung** als Fläche für **Landwirtschaft** wird geändert:

- 2.1 westlich und südwestlich des Bebauungsplanes Nr. 37 in eine Gebietsausweisung als **Gewerbliche Bauflächen (G)**,
- 2.2 nördlich des Plangebietes in westlicher Verlängerung der Straße "Neuer Kamp" eine Verkehrsfläche für den übergeordneten **Erschließungsverkehr** des Plangebietes und
- 2.3 im südlichen Planbereich eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung "**Rückhaltebecken**"

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen, Süden und Südosten durch die Wettern, die als Verbandsvorfluter des Deich- und Sielverbandes Feldhusen ausgebaut ist,
- im Norden durch die Verlängerung der HAUPTerschließungsstraße "Neuer Kamp" nach Westen, zur Zeit für den landwirtschaftlichen Verkehr ausgebaut und
- nach Osten durch das Bebauungsplangebiet Nr. 37 "Gewerbegebiet Neuer Kamp".

### 3. Planungsziele

In der Stadt Kellinghusen besteht die Notwendigkeit der **dringenden Nachfrage** nach **Gewerbebauflächen** in unterschiedlichen Größen für Nachfragen aus dem eigenen Stadtbereich und von außerhalb kurz- und mittelfristig nachzukommen.

Hierfür wurden verschiedene mögliche Standorte überprüft. Das Gebiet westlich des B-Planes Nr. 37 entsprach den städtebaulichen Zielen der Stadt Kellinghusen am deutlichsten und eignet sich besonders zum Ausbau als Gewerbegebiet ohne die innerstädtische Entwicklung zu stören weil

- die städtebauliche Grundrißfigur der Kellinghusener Innenstadt im Süden hierdurch zum unberührten Landschaftsraum abgegrenzt wird,
- die Stadtsilhouette und das Höhenprofil aus der Blickrichtung Störniederung am wenigsten beeinflußt wird,
- mit der Anbindung an den bereits erschlossenen B-Plan Nr. 37 im Osten des Plangebietes vorhandene Potentiale (gemeinsames Erschließungskonzept, ähnliche Ausgleichsmaßnahmen nach dem Landschaftspflegegesetz und damit großräumigeren Biotopverbund, u.a.) nutzt und keine zusätzlichen und grundsätzlich neuen Standorterschließungen erfordert, und
- der Standort den Zielen der Landesplanung nicht widerspricht und dieser von hier aus ausdrücklich für sinnvoll erachtet wurde.

Um die beabsichtigte **kurzfristige** bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die vorhandene städtebauliche Situation einzufügen und mit den bestehenden Nutzungen abzustimmen, soll **parallel** mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes hieraus der **Bebauungsplan Nr. 42** und der entsprechende **Grünordnungsplan** entwickelt und ins Abstimmungsverfahren gegeben werden.

Der Naturraum des Plangebietes und der angrenzenden Flächen ist wegen der Höhe des anstehenden Grundwasserstandes von weniger als 1 m unter Gelände von **besonderer Bedeutung**. Dennoch sind die Eingriffe nicht vermeidbar. Die daraus erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zur **Kompensation** werden im Zuge des B-Plan-Verfahrens festgesetzt.

Der B-Plan Nr. 42 dehnt sich nach Westen etwa bis zur Hälfte der Fläche der 7. F-Planänderung aus. Mittelfristig soll auch der hieran westlich anschließende Planbereich durch verbindliche Bauleitplanung überplant werden und eine letztmalige Gebietserweiterung ermöglichen.

Die **7. F-Planänderung** umfaßt einen Geltungsbereich von ca. **8,00 ha**.

Im **Bebauungsplan Nr. 42** werden bei einer **Gesamtfläche** von ca. **4,6 ha** ca. **2,75 ha** als **Gewerbliche Bauflächen** festgesetzt.

Zur Zeit ist die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt als **Grünland**.

Kellinghusen, den 28. 4. 98

  
- Der Bürgermeister  
Siegfried Kalis



Ergänzung des Erläuterungsberichts, Seite 3, 2. Absatz aufgrund des Hinweises des Innenministeriums unter Ziffer 1 des Erlasses vom 22.06.1998, AZ IV 632-512.111-61,49:



Eingriffe in das **Schutzgut Boden** sollten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises außerhalb des Plangebietes durch Sammelausweisung im Bereich des "**Osterwaldes**" durch **Herausnahme von 16.000 m<sup>2</sup>** aus der forstwirtschaftlichen und landwirtschaftlichen Nutzung als freiwillige Maßnahme der Stadt kompensiert werden. Die Stellungnahmen des **Ministers für Umwelt, Natur und Forsten** vom 3.12.1996 und des **Forstamtes Rantzau** vom 18.12.1996 schließen jedoch eine Aufgabe der forstwirtschaftlichen Nutzung aus und stellen keine Genehmigung der Umnutzung in Aussicht.

Der zur Zeit in Aufstellung befindliche Landschaftsplan für die Stadt Kellinghusen weist an anderen Stellen im Stadtgebiet geeignete Ausgleichsflächen nach, die kurzfristig aber **nicht** zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund können **keine** geeigneten **Ausgleichsmaßnahmen** innerhalb oder als freiwillige Maßnahmen außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden. Der Bedarf an Gewerbegebietsflächen ist jedoch gesamtstädtisch so bedeutsam, daß ein Verzicht oder eine Einschränkung aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes nicht vertretbar ist

24. 7. 98 