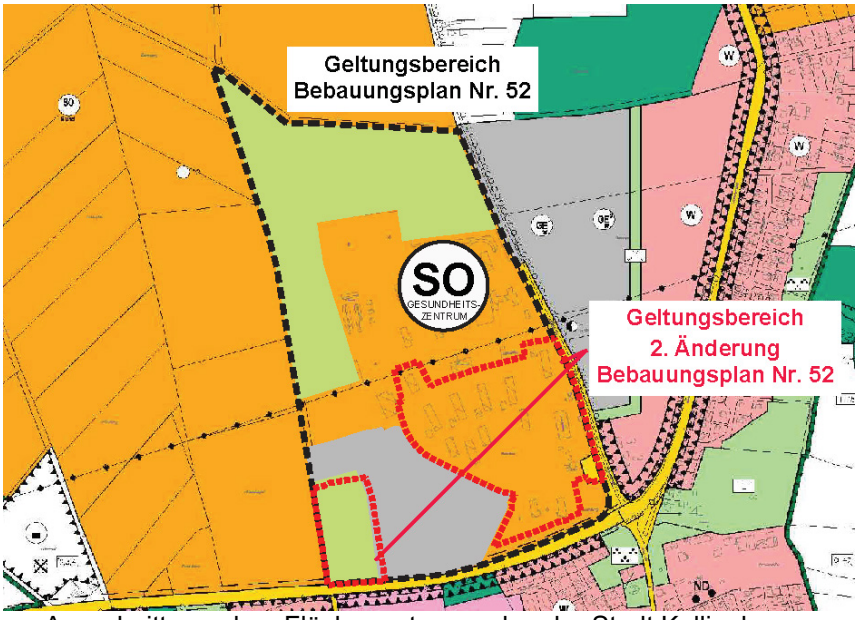
STADT KELLINGHUSEN

SATZUNG ZUR 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 52 „ehem. Liliencronkaserne“

BEGRÜNDUNG

für das Gebiet: "der ehemaligen Liliencronkaserne nördlich der Lindenstraße 97 sowie nördlich des Turmweges 3 und 5 und nördlich der Breslauer Straße 8, 10, 12, 14, 16 und 18, nördlich der Danziger Straße 40 und der Hermannstraße 36 und nördlich der Luisenberger Straße, westlich des Lockstedter Weges Nr. 1, südlich eines entlang des Kasernengeländes verlaufenden Weges und östlich von Grün- und Waldflächen "



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen

Bearbeitung:

Möller-Plan

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten
Schlödelsweg 111, 22880 Wedel
Tel. 04103-919226
Fax 04103-919227
Internet www.moeller-plan.de
eMail info@moeller-plan.de

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Kellinghusen übereinstimmt.

Auf Anfrage beim Bauverwaltungsamt des Amtes Kellinghusen die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Bearbeitungsstand: 09. September 2025
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

Teil 1 - Begründung

1. Allgemeines 3
1.1 Rechtsgrundlagen 3
1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB 4
1.3 Lage und Umfang des Plangebietes 6
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen 6
3. Übergeordnete Planungen und Bindungen 8
4. Städtebauliche Maßnahmen 17
5. Art und Maß der baulichen Nutzung 17
5.1 Art der baulichen Nutzung 17
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet 17
5.1.2 Mischgebiet 18
5.1.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete 19
5.1.4 Sonstige Sondergebiete 19
5.1.5 Flächen für den Gemeinbedarf 20
5.1.6 Verkehrsflächen 20
5.2 Maß der baulichen Nutzung 21
5.2.1 Grundflächenzahl 21
5.2.2 Baugrenzen 24
5.2.3 Vollgeschosse 24
5.2.4 Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe 25
5.2.5 Bauweise 25
6. Gestalterische Festsetzungen 26
6.1 Einleitung 26
6.2 Werbeanlagen 26
7. Erschließungsmaßnahmen 27
7.1 Öffentliche Verkehrsflächen 27
7.2 Private Verkehrsflächen 27
8. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen 27
9. Klimaschutz und Klimaanpassung 31
10. Kosten und Finanzierung 32

11. Flächenbilanzierung 33
12. Eigentumsverhältnisse.....33
13. Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB –Zusammenfassung 33

Anlagen:

- Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, Möller-Plan, 23.06.2025
- Oberflächenentwässerung mit Bewertung Wasserhaushaltsbilanz gem. A-RW1, Ingenieurbüro Hölbling, 24.06.2025

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 52 DER STADT KELLINGHUSEN

BEGRÜNDUNG

für das Gebiet: "der ehemaligen Liliencronkaserne nördlich der Lindenstraße 97 sowie nördlich des Turmweges 3 und 5 und nördlich der Breslauer Straße 8, 10, 12, 14, 16 und 18, nördlich der Danziger Straße 40 und der Hermannstraße 36 und nördlich der Luisenberger Straße, westlich des Lockstedter Weges Nr. 1, südlich eines entlang des Kasernengeländes verlaufenden Weges und östlich von Grün- und Waldflächen "

Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) werden beim Abschluss des Bauleitplanverfahrens zur rechtsverbindlichen Fassung.

Die Begründung zum Bebauungsplan erläutert das Planungserfordernis und die Planungsabsicht und trifft nach dem Satzungsbeschluss Aussagen über das Planungsergebnis. Die Begründung spiegelt dadurch vor allem die von der Stadt vorgenommene Abwägung wider.

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 52 – 2. Änderung wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2024 (GVOBl. Schl.-H. 2024, S. 504), aufgestellt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke werden entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) festgesetzt.

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 umfasst die Flurstücke 508, 509, 510, 511, 512, 517, 518, 519, 521 und teilweise 524 und 20/3 Flur 2 der Gemarkung Overndorf-Grönhude.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Plangeltungsbereiches als Grünflächen sowie als Sonstiges Sondergebiet – Gesundheitszentrum dargestellt.

Damit entspricht die geplante Nutzung in Teilbereichen des Plangeltungsbereiches nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen der Konkretisierung durch das Bauleitverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 plant die Stadt Kellinghusen die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten, eines Mischgebietes, Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Altenwohnen, von Gewerbegebieten sowie Anpassungen an Verkehrsflächen.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt (§ 13a Abs. 2 BauGB).

Die Ratsversammlung beschloss am 24.09.2019 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss). Ein geänderter Aufstellungsbeschluss erfolgte am 23.06.2022 durch die Ratsversammlung. Mit Beschluss der Ratsversammlung vom 25.06.2025 wurde der Geltungsbereich reduziert.

Diese Begründung bezieht sich ausschließlich auf die zusätzlichen und ergänzenden Regelungen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52. Bestehende Regelungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 52 werden nicht noch einmal erläutert.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 regelt die Nutzung eines Grundstückes innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Kellinghusen. Sie wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (s. Kap. 1.2). Von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung werden gleichzeitig durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).

1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar für Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung beinhalten (§ 13a Abs. 1 BauGB). Dieses Verfahrensinstrument wurde geschaffen, um dem in § 1a Abs.2 Satz 1 BauGB enthaltenen

Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Nachdruck zu verleihen. Es geht u.a. um die Umnutzung bereits bebauter Flächen, die sich im Siedlungszusammenhang i.S.d. § 34 BauGB befinden, um die stärkere Nutzung bereits bebauter Flächen und um die Aktivierung noch nicht genutzter Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches (Nachverdichtung).

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um Teilflächen der ehemaligen Liliencronkaserne. Die Nutzung als Bundeswehrkaserne wurde im Jahr 2008 aufgegeben und das Gesamtareal einer zivilen Nutzung zugeführt. Im Jahr 2014 wurde der Bebauungsplan Nr. 52 als Satzung beschlossen. Im Bereich der ehemaligen Kaserne sollte ein Gesundheitszentrum aufgebaut werden.

Im nordöstlichen Teil des Kasernengeländes befanden sich Baracken, die bei Freizug der Kaserne durch die Bundeswehr bereits baulich abgängig waren. Der Bereich sollte nach dem Nutzungskonzept, das dem Bebauungsplan Nr. 52 zugrundeliegt, der Verpflegung und Unterbringung dienen. Unter anderem waren Wohnhäuser für Betriebsangehörige vorgesehen. Es handelt sich demnach um die Umnutzung einer bereits bebauten Fläche, sowie um die Nachverdichtung des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches.

Die Gesamtfläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 beträgt in zwei Teilflächen ca. 9,92 ha. Es ergibt sich bei den geplanten Grundflächenzahlen von 0,2, 0,4 bzw. 0,6 eine maximale Grundfläche von ca. 26.096 m². Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 fällt damit unter die Nummer 2 des § 13a Abs. 1 BauGB. Es ist gemäß §13a Abs. 1 Nr. 2 eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. (Zusammenfassung siehe Kapitel 13).

Die Vorprüfung des Einzelfalls hat auf der Grundlage von vorliegenden Unterlagen ergeben, dass die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 keine Auswirkungen auf die Umwelt haben wird, die die Erforderlichkeit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB begründen und damit die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausschließen.

Das beschleunigte Verfahren ist damit für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 anwendbar.

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Kellinghusen und umfasst insgesamt zwei Teilflächen. Es handelt sich dabei um die bisherigen Teilflächen SO1-2, SO1-3, SO1-4, SO2-3, SO3, SO4, SO5 und SO7-1.

Die Plangebiet sowie die nähere Umgebung sind bereits mit den Gebäuden der ehemaligen Kasernennutzung bebaut. Die Gesamtfläche der Änderungsbereiche umfasst ca. 9,92 ha in 2 Teilflächen.

2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen

Der Bebauungsplan Nr. 52 wurde auf dem Nutzungskonzept der Planbegünstigten Taba Real Estate GmbH aufgebaut. Für dieses Nutzungskonzept wurden alle vorhandenen Gebäude auf dem Kasernengelände einer baulichen und funktionstechnischen Vorprüfung unterzogen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 sieht nunmehr die Umstrukturierung und die Änderung der Funktionszuweisungen für insgesamt zwei Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 vor.

Hintergrund der Anpassung ist, dass das Konzept des Gesundheitszentrums aufgrund der Entwicklungen in den letzten Jahren in Gänze nicht umsetzbar ist. Die Stadt Kellinghusen hat daher mit den Eigentümern ein der geänderten Situation entsprechendes Nutzungskonzept ausgearbeitet. Folgende Ziele werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 verfolgt:

- Ausweisung neuer Wohngebiete,
- Ausweisung eines neuen Mischgebietes,
- Ausweisung neuer Gewerbegebiete,
- Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf für eine Kindertagesstätte sowie für Spielflächen zur Deckung sozialer Angebote,
- Ausweisung von Flächen für Altenwohnen mit Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen
- Änderung privater Verkehrsflächen in öffentliche Verkehrsflächen.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit siehe Tabelle auf der nächsten Seite.

Änderungs -bereich	Ausweisung im B-Plan Nr. 52 einschl. der 1. Änderung	2. Änderung
1	SO7-1 – Sporttherapie, Reha + tlw. SO2-1 – Verpflegung, Unterbringung	WA1
1	SO1-4 – Medizinischer Kernbereich	WA2
1	SO1-2 – Medizinischer Kernbereich	WA3
1	SO1-3 – Medizinischer Kernbereich	MI1
1	SO2-3 – Verpflegung, Unterbringung	SO8-1 Altenwohnen
1	SO3 – Verwaltung, Versorgung	Fläche für Gemeinbedarf (Kita + Spielplatz) – Anpassung der Baugrenzen GEe4 (Anpassung GRZ)
1	SO4 – Medizinischer Erweiterungsbereich	SO8-2 Altenwohnen
1	SO5 – Unterbringung	WA4
1	Private Verkehrsfläche – Parkplatz	SO8-2 Altenwohnen
1	Priv. Verkehrsfläche	Öffentliche Verkehrsfläche
2	Priv. Grünfläche – Sport	GEe3

Durch die vorstehend beschriebene Umstrukturierung ist eine Änderung der Funktionszuweisungen von zwei Teilflächen sowie teilweise die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Privateigentum.

3. Übergeordnete Planungen und Bindungen

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021)** ist Kellinghusen als Unterzentrum dargestellt und hat damit die Aufgabe, für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleitungen des qualifizierten Grundbedarfs zu sichern.

Als zentraler Ort hat Kellinghusen eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und soll eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen. Damit entspricht die geplante Nutzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 (Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, Gemeinbedarfsflächen sowie eines Mischgebietes) den Zielen des Landesentwicklungsplanes.

Weitere Bindungen und Darstellungen bestehen für den Plangeltungsbereich nicht.

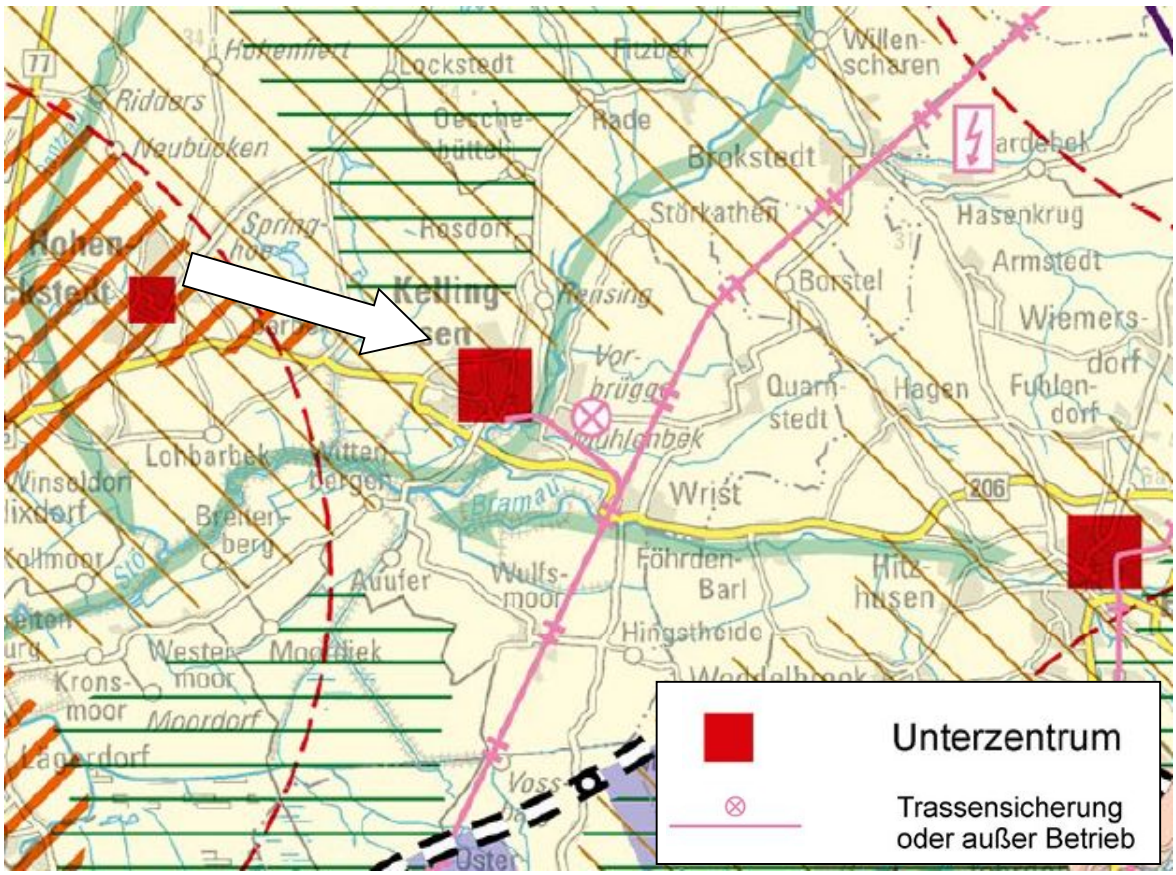


Abbildung 1 - Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021

Nach dem **Regionalplan für den Planungsraum IV - Schleswig-Holstein Süd-West Kreise Dithmarschen und Steinburg (Fortschreibung 2005)** liegt das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiches eines zentralen Ortes. Die Stadt Kellinghusen ist als Unterzentrum eingestuft mit Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Dies erfordert im Hinblick auf den Bodenschutz eine verstärkte Betonung der Innenentwicklung (siehe Kapitel 6.1.1 Abs. 2 - Regionalplan für den Planungsraum IV - Fortschreibung 2005).

Damit entsprechen die Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 den Zielen des Regionalplanes. Es sollen innerstädtische Flächen nachverdichtet werden.

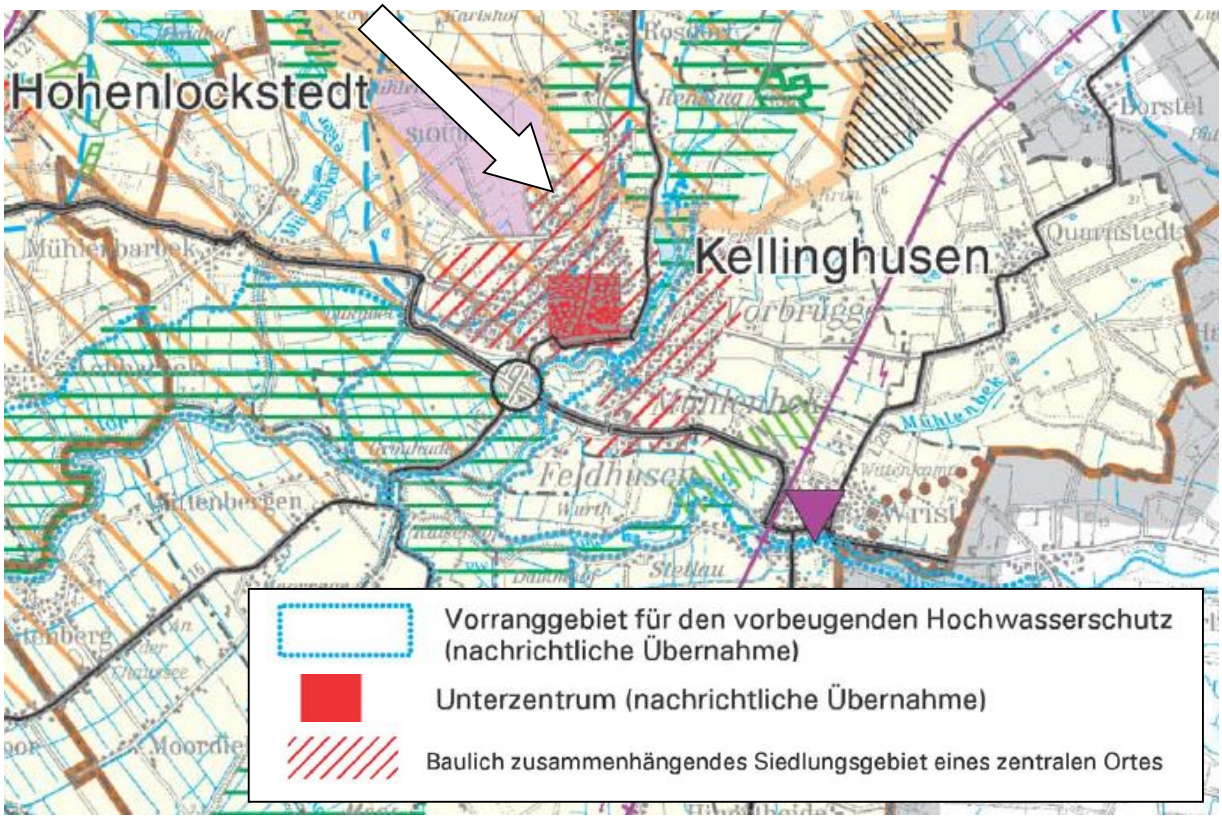


Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV

Der **Entwurf des Regionalplanes für den Planungsraum III – Neuaufstellung, Entwurf 2023** sieht im Wesentlichen keine davon abweichenden Darstellungen vor.

Damit entsprechen die Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 ebenfalls den Zielen des Entwurfes des Regionalplanes.

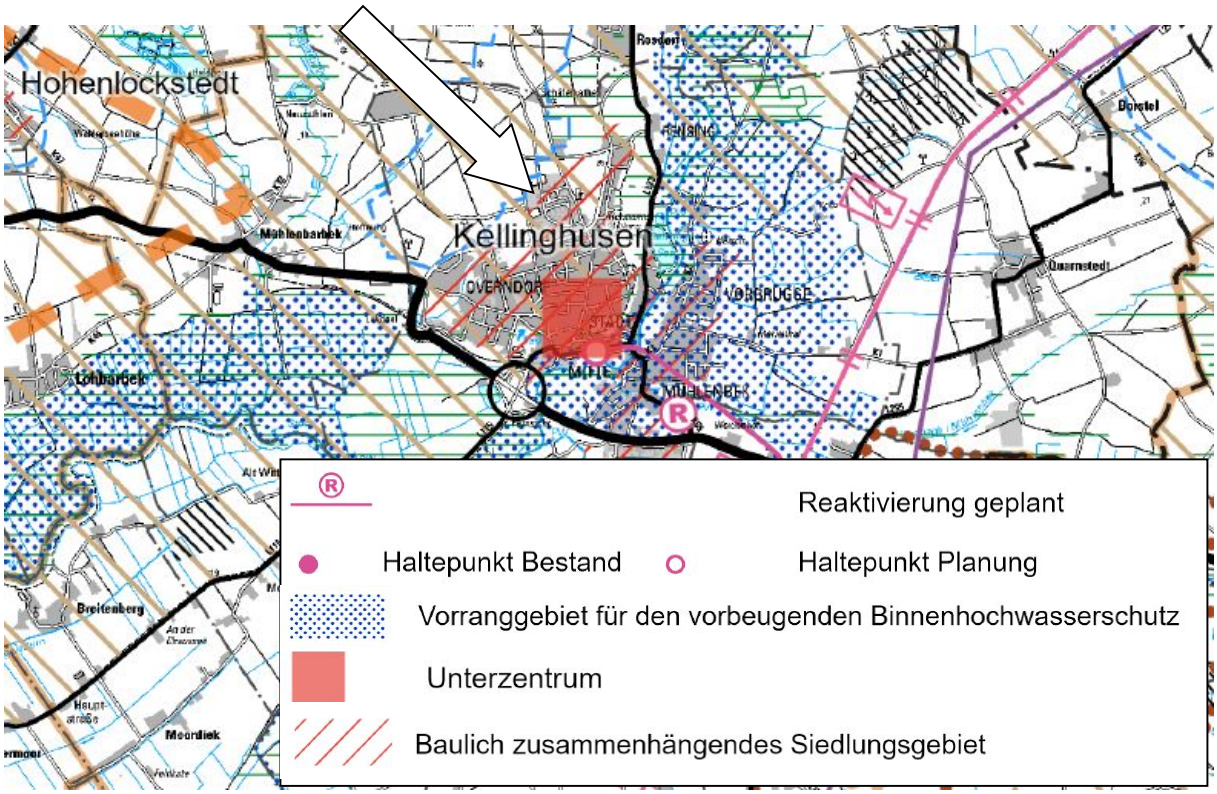


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum III – Neuaufstellung Entwurf 2023

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III - (Neuaufstellung 2020) - **Karte 1** stellt nahe der Vorhabenfläche ein Sondergebiet Bund dar. Hierbei handelt es sich um den ehemaligen Standortübungsplatz.

Außerdem werden nahe des Vorhabengebiets ein geplantes Trinkwasserschutzgebiet und ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt.

Weitere Bindungen und Darstellungen für den Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 sieht die Karte 1 des Landschaftsrahmenplanes nicht vor.

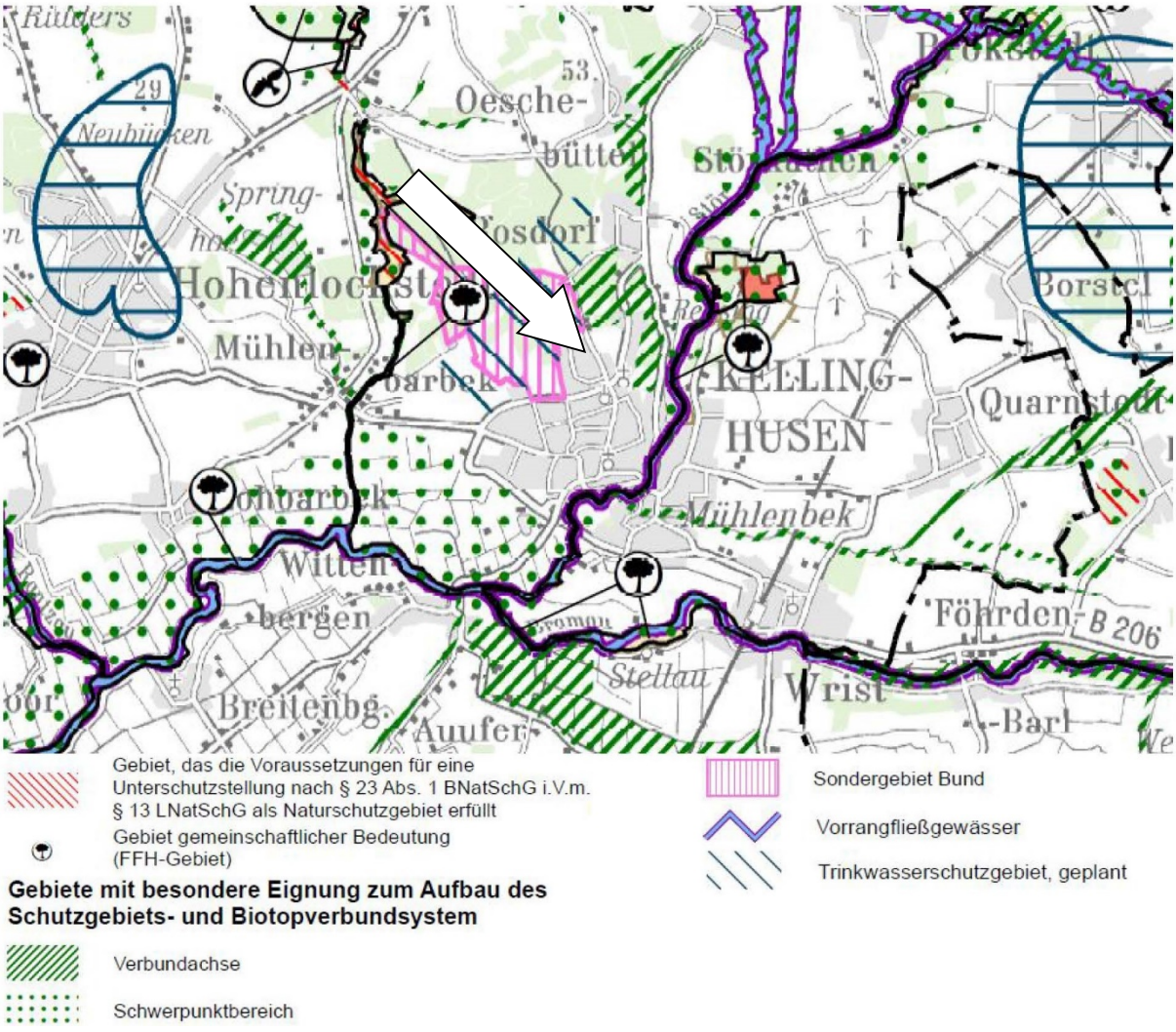


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III - Karte 1

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III - (Neuaufstellung 2020) - **Karte 2** stellt ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung dar. Außerdem befinden sich nahe der Vorhabenfläche sowohl ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt, als auch die Grenze zum Naturpark Aukrug.

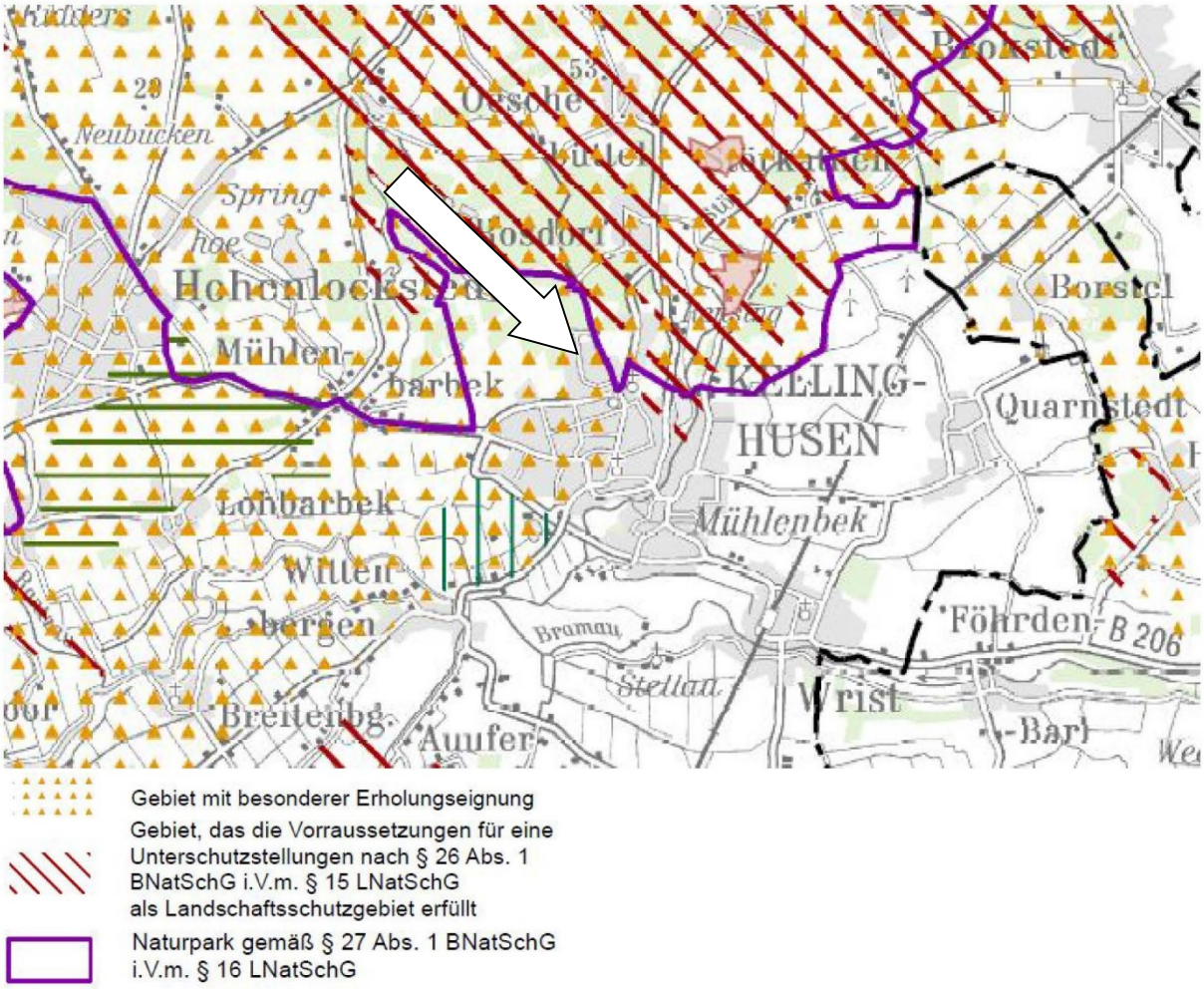


Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III - Karte 2

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III - (Neuaufstellung 2020) - Karte 3 sieht keine Darstellungen für den Plangeltungsbereich vor.

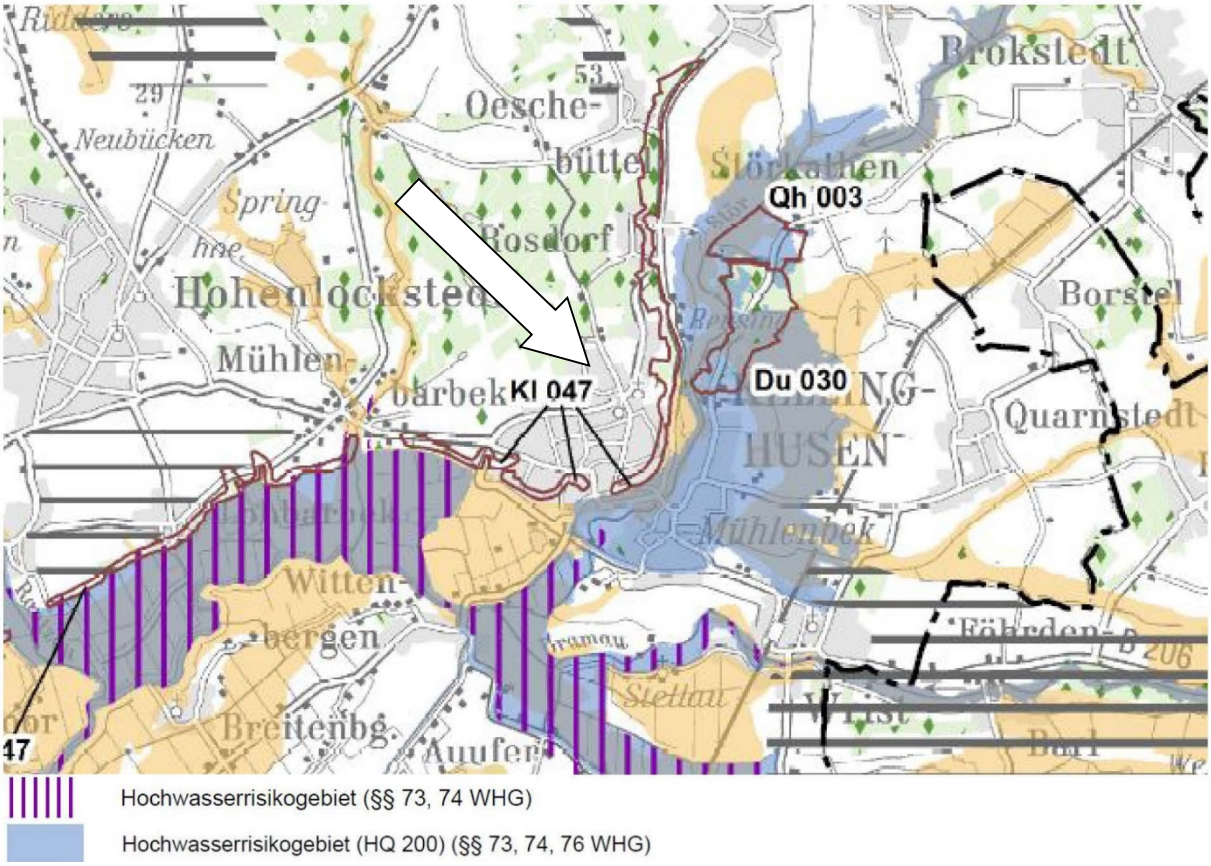


Abbildung 6 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III - Karte 3, Blatt 1

Der rechtsgültige **Flächennutzungsplan** der Stadt Kellinghusen aus dem Jahr 2001 (Neubekanntmachung 2016) stellt den Plangeltungsbereich als Grünflächen sowie als Sondergebiet – Gesundheitszentrum dar.

Damit entspricht die geplante Nutzung in Teilbereichen des Plangeltungsbereiches nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird nach Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 entsprechend berichtigt.

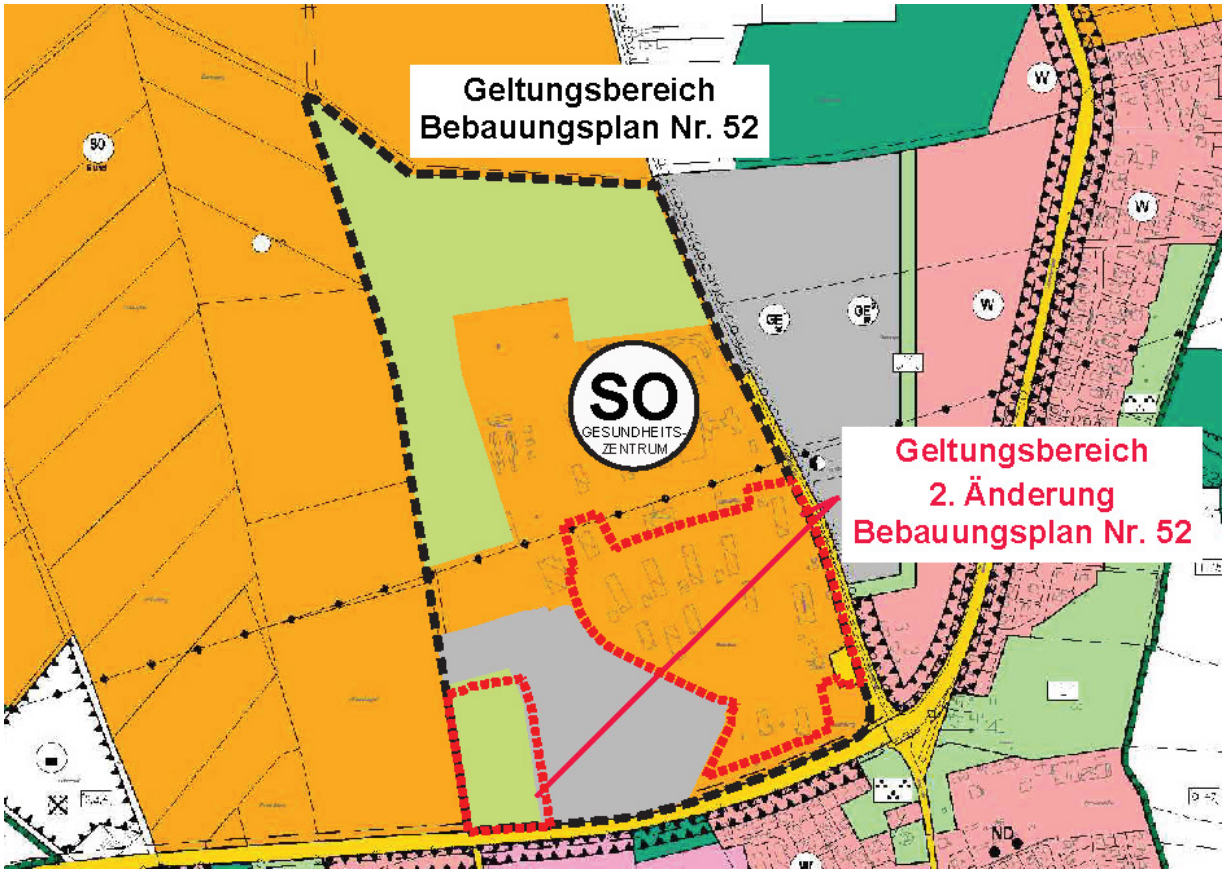


Abbildung 7 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen - Jahr 2001 (Neubekanntmachung 2016) mit Darstellung der Berichtigung im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 52

Im Rahmen der Berichtigung werden Teilflächen des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonstiges Sondergebiet sowie als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

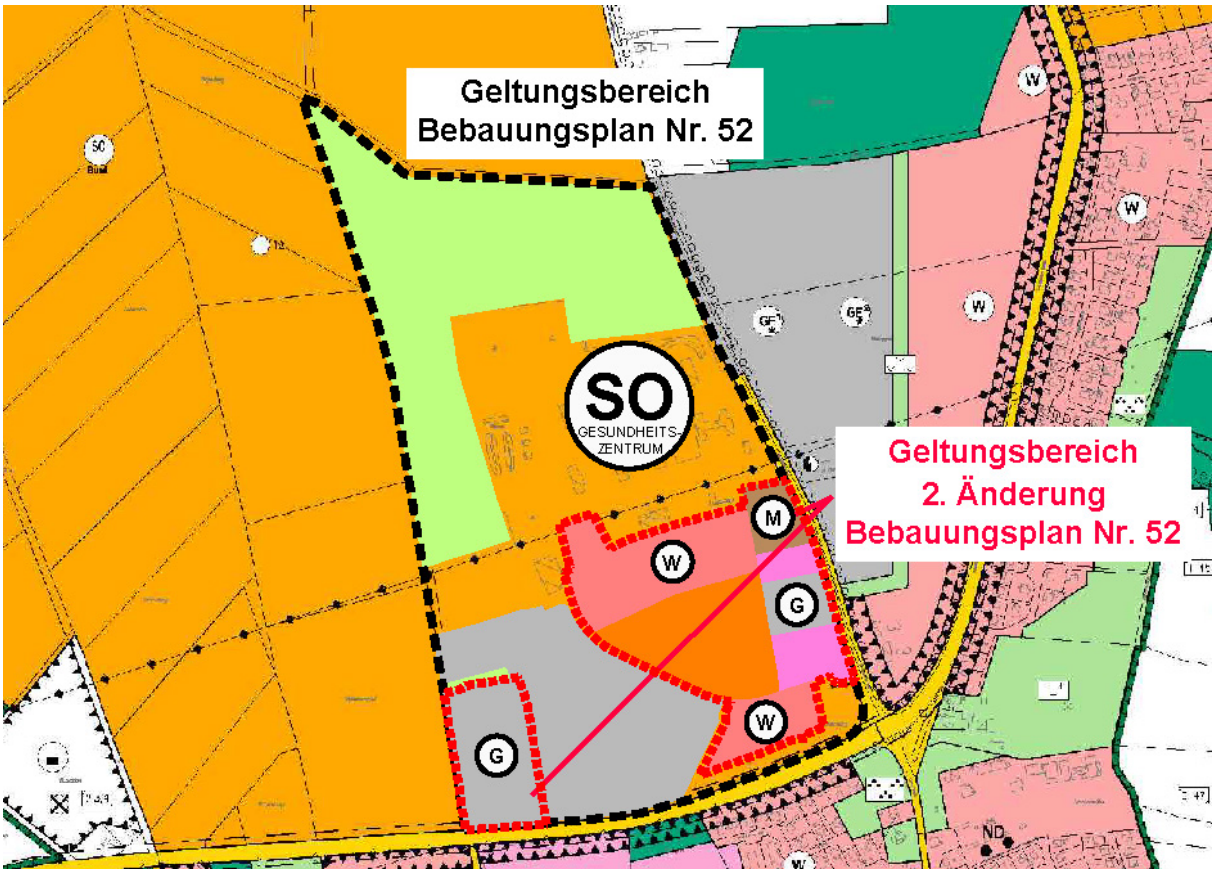


Abbildung 8 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen - Jahr 2001 (Neubekanntmachung 2016) mit Darstellung der Berichtigung im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52

Das Entwicklungskonzept des **Landschaftsplanes** der Stadt Kellinghusen aus dem Jahr 1999 stellt den Plangeltungsbereich Sondergebiet Bund dar. Weitere Darstellungen oder Vorgaben sieht der Landschaftsplan nicht vor.

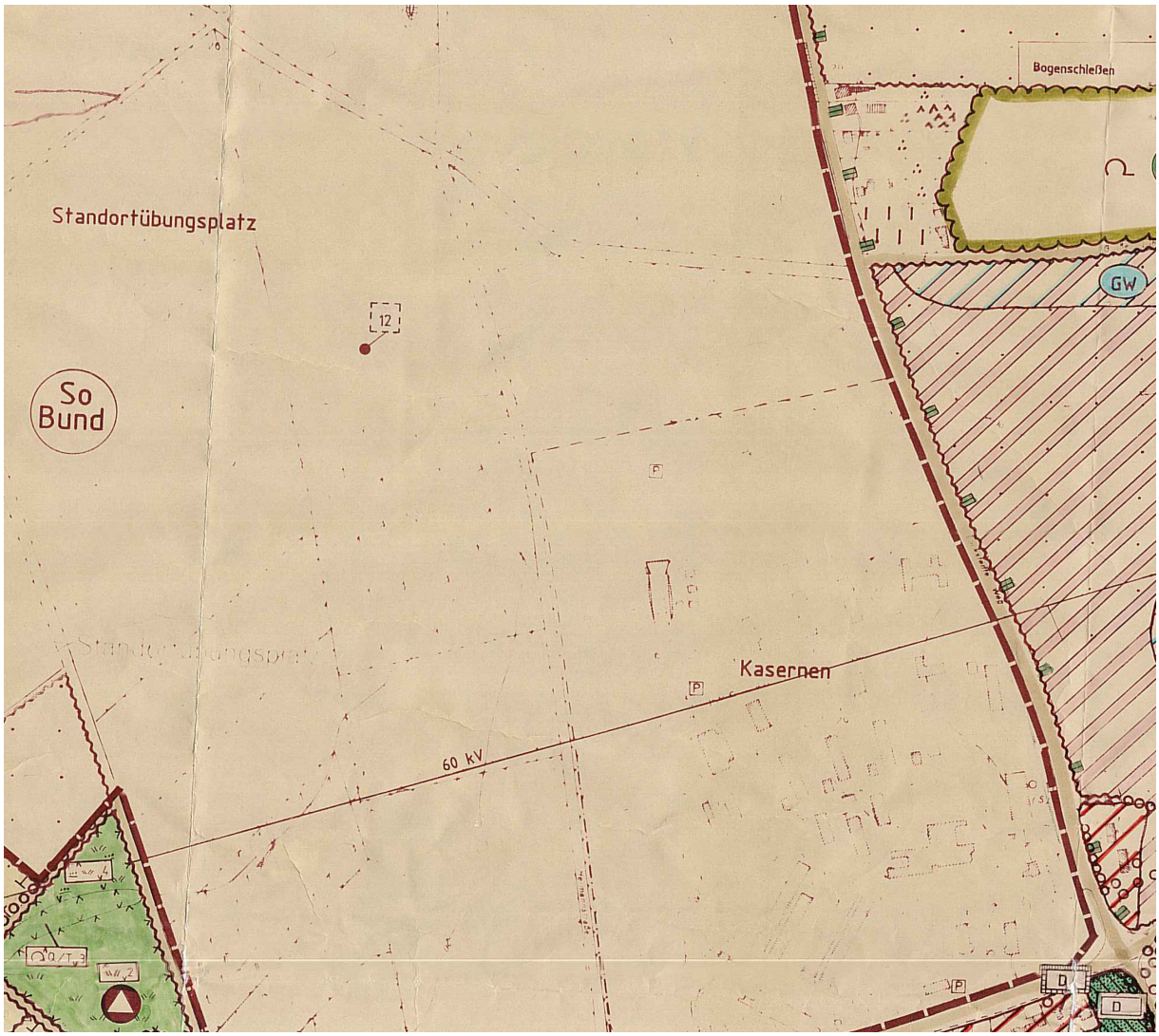


Abbildung 9 - Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Stadt Kellinghusen

4. Städtebauliche Maßnahmen

Die Umsetzung der Zielvorstellungen soll durch die Umstrukturierung von Funktionszuweisungen sowie der Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung in einigen Teilflächen erfolgen.

Es geht im Wesentlichen um die Ausweisung von Gewerbe-, Misch-, Sonder- und Wohngebieten zur Schaffung innerstädtischer Wohnungen, um die Bereitstellung von Gemeinbedarfsflächen sowie um die Herstellung der erforderlichen Erschließungsflächen.

Die Erschließung der Wohngebiete bzw. des Mischgebietes erfolgt über eine öffentliche Erschließungsstraße. Dazu soll eine bisher private Verkehrsfläche in öffentliches Eigentum übertragen werden.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Stadt Kellinghusen sieht im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 die Ausweisung zusätzlicher allgemeiner Wohngebiete zur Deckung des Wohnbedarfes vor. Dazu sollen die bereits vorhandenen Gebäude zu Wohnzwecken umgebaut werden. Die folgenden Teilflächen werden zu allgemeinen Wohngebieten geändert:

SO7-1 / tlw. SO2-1	➔	WA1
SO1-2	➔	WA3
SO1-4	➔	WA2
SO5	➔	WA4

Zulässig sind darin Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der verkehrlichen Anbindung sowie des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

5.1.2 Mischgebiet

Die Stadt Kellinghusen sieht im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 die Ausweisung eines Mischgebietes auf dem Flurstück 519 vor. Dazu soll das bereits vorhandene Gebäude (Nr. 38) sowohl zu Wohnzwecken aber auch zum Teil für eine gewerbliche Nutzung umgebaut werden. Die folgende Teilfläche wird zu einen Mischgebiet geändert:

SO1-3 ➔ MI1

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind darin:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Anlagen werden im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 nur die Nummern 1 bis 5 als zulässig festgesetzt. Anlagen für Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Diese Anlagen wären störend für den Gebietscharakter. Aus demselben Grund sind auch die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten innerhalb des Mischgebietes unzulässig.

5.1.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete

Die Stadt Kellinghusen sieht im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 die Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Flächen vor. Die folgenden Teilflächen werden zu eingeschränkten Gewerbegebieten geändert:

Private Grünfläche (Sportplatz)	➔	GEe3
SO3 (teilw.)	➔	GEe4

Die Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzung bezieht sich auf Schall, Staub- und Geruchsemissionen. Es sind Gewerbebetriebe zulässig, die sich hinsichtlich ihrer Schallemissionen und ihres Verkehrsaufkommens, sowie hinsichtlich ihrer Staub- und Geruchsemissionen sowohl innerhalb des Klinikgeländes und der geplanten Wohngebiete als auch gegenüber den Nutzungen südlich der Luisenberger Straße nicht störend auswirken. Eine im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 52 ausgearbeitete schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass ein Nachtbetrieb im Gewebegebiet aufgrund der dadurch zu erwartenden Schallemissionen nahezu ausgeschlossen ist. Das ergibt sich aus den nach der TA Lärm einzuhaltenden Immissionsrichtwerten. Eine darauf ausgerichtete Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht zulässig, da sie sich nicht aus der BauNVO ableiten lässt. Es bleibt daher bei der textlichen Festsetzung 4.1 im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 52, nach der nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zur Klarstellung wurde diese textliche Festsetzung (nunmehr textliche Festsetzung 3.1) im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 ebenfalls mit aufgenommen.

5.1.4 Sonstige Sondergebiete

Die Stadt Kellinghusen sieht im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 die Anpassung der sonstigen Sondergebiete vor. Dazu sollen insbesondere bestehende Sondergebiete, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 52 der Verpflegung und Unterbringung (ehemals SO2-3) sowie als medizinischer Erweiterungsbereich (ehemals SO4) für das Gesundheitszentrum vorgesehen waren, zukünftig dem Altenwohnen dienen. Hintergrund ist der hohe Bedarf an seniorengerechten Wohnungen und Betreuungsangeboten. Die Stadt sieht die Erweiterung von Angeboten im Sinne des betreuten Wohnens und Pflegeeinrichtungen vor.

Private Verkehrsfläche / Parkplatz	➔	SO8-1 Altenwohnen
SO2-3	➔	SO 8-1 Altenwohnen
SO4	➔	SO 8-2 Altenwohnen

Das Innenministerium Referat Städtebau und Ortsplanung hat im Verfahrensschritt der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeregt, den Bereich des seniorengerechten Wohnens als allgemeines Wohngebiet festzusetzen, da auch seniorengerechte Wohnungen zum allgemeinen Wohnen gehören. Dem wurde nicht gefolgt, aus nachfolgend genanntem Grund. Ziel der Stadt Kellinghusen ist die Ausweisung von Sondergebieten für Altenwohnen in den Teilflächen SO8-1 und SO8-2. Als Zweckbestimmung ist die Errichtung von seniorengerechten – barrierearmen – Wohnungen in Verbindung mit einer Betreuungs- und Pflegeeinrichtung festgesetzt. Die Nutzung der Wohnungen soll daher ausschließlich in Verbindung mit einem gewissem Betreuungsangebot und der damit verbundenen Dienstleistung möglich sein. Diese spezielle Nutzungsform wäre bei einer Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nicht gesichert. Insofern ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes – Altenwohnen zur Umsetzung der Ziele der Stadt Kellinghusen erforderlich.

5.1.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Stadt Kellinghusen sieht im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete vor. Dazu sollen die bestehenden Gebäude zu Wohnzwecken umgebaut werden. Perspektivisch werden daher zusätzliche Wohneinheiten geschaffen.

Zur Deckung sozialer Angebote sieht die Stadt Kellinghusen im Bereich der ehemaligen Liliencronkaserne perspektivisch die Herstellung einer Kindertagesstätte sowie eines Spielplatzes am Lockstedter Weg für die örtliche Versorgung mit diesen Angeboten vor. Die Festsetzung erfolgt daher als Flächen für den Gemeinbedarf.

5.1.6 Verkehrsflächen

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 sieht die Stadt teilweise die Übernahme privater Verkehrsflächen vor, die insbesondere der Erschließung der allgemeinen Wohngebiete, des Mischgebietes, des Gewerbegebietes GEe4, sowie der Gemeinbedarfsflächen dient. Die im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausgewiesenen privaten Verkehrsflächen werden im Zuge der 2. Änderung nunmehr soweit als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, wie eine Übernahme durch die Stadt Kellinghusen vereinbart ist.

Im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches ist angrenzend zum Gewerbegebiet GEe3 eine private Verkehrsfläche vorgesehen. Diese Fläche dient der Erschließung

des Gewerbegebiet GEe3. Dies ist öffentlich-rechtlich über eine Baulast sowie privatrechtlich zu sichern.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Die Stadt Kellinghusen sieht im Wesentlichen keine Änderungen an den bestehenden Festsetzungen zur Grundflächenzahl vor. Für die geänderten Teilflächen werden die bestehenden Grundflächenzahlen beibehalten. Lediglich im Bereich der Flächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 52 als Grünflächen (nunmehr Teilfläche GEe3) bzw. als private Verkehrsfläche – Parkplatz (nunmehr Teilfläche SO8-1 – Altenwohnen) festgesetzt sind, wird eine Grundflächenzahl festgesetzt.

Für die Teilfläche GEe3 wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der geplanten Ausnutzung durch gewerbliche Betriebe.

Für die Teilfläche GEe4 wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden Festsetzung der Teilfläche (vormals SO3).

Für die Teilfläche MI1 wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Dies entspricht ebenfalls der bestehenden Festsetzung der Teilfläche (vormals SO1-3).

Für die Teilflächen SO8-1 und SO8-2 – Altenwohnen wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden Festsetzung der nördlich angrenzenden Teilflächen.

Für die Gemeinbedarfsfläche der Kindertagesstätte wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden Festsetzung der Teilfläche (vormals SO3).

Für die Teilfläche WA4 wird eine Grundflächenzahl von 0,18 festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden Festsetzung.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich im Wesentlichen am baulichen Bestand und ermöglichen moderate Erweiterungsmöglichkeiten. Die Schwierigkeit in der Bemessung der GRZ besteht darin, dass bereits umfangreiche Flächenversiegelungen vorhanden sind. Für die Nutzung des Geländes durch die Bundeswehr wurden Verkehrsflächen und Nebenanlagen z.T. in einem Maße ausgebaut, das für eine "zivile" Nutzung unüblich ist. Z.B. würde eine Parkplatz-

zufahrt nicht in 9 m Breite gebaut werden. Diese Anlagen sind aber in ihrer Bauweise auf Höchstbelastungen (u.a. Panzer) ausgerichtet, also sehr stabil. Ein teilweiser Rückbau wäre mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden und nicht wirklich erforderlich. Die Weitläufigkeit des Geländes ist ein weiterer Grund dafür, dass Nebenanlagen und Fahrflächen in einem Maße vorhanden sind, das mit den Instrumenten der BauNVO schwer fassbar ist.

Die GRZ wird nach § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist für Nebenanlage, Stellplätze und Garagen eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % zulässig, wenn nichts davon Abweichendes im B-Plan festgesetzt ist. Das würde hier zu Überschreitungen zum Teil über 200 % führen. Da das nicht sachgerecht ist, wird die GRZ so festgesetzt, dass die vorhandenen Flächenversiegelungen zum Teil darin enthalten sind. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, ggf. nicht benötigte Nebenanlagen zugunsten benötigter Gebäude oder Anbauten zurückzubauen. Die festgesetzte GRZ der einzelnen Teilbereiche ermöglicht aber auch ohne den Rückbau von Nebenanlagen Gebäudeerweiterungen oder zusätzliche Gebäude in dem Charakter des Gebietes angemessenem Umfang. Nur wenn erhebliche Veränderungen vorgenommen werden sollen, müsste ein teilweiser Rückbau erwogen werden.

Auf dieser Grundlage werden die GRZ und die Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze für die einzelnen Teilgebiete wie folgt festgesetzt:

Zur besseren Übersicht, auch im Hinblick auf den gesamten Bebauungsplan Nr. 52, wurden sämtliche Teilflächen, die festgesetzten GRZ und deren Überschreitungsmöglichkeiten in den textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, auch außerhalb des derzeitigen Änderungsbereiches.

Teilgebiet	GRZ	Zulässige Überschreitung § 19 Abs. 4 BauNVO
$SO1_1$	0,25	70 %
$SO1_2$	0,25	75 %
$SO1_5$	0,33	70 %
$SO2_1$	0,25	75 %
$SO2_2$	0,20	90 %
SO6	0,25	50 %
$SO7_2$	0,15	50 %
SO8 Altenwohnen	0,20	70 %
WA1	0,25	70 %
WA2	0,25	75 %
WA3	0,25	75 %
WA4	0,18	50 %
MI1	0,20	70 %
GEe1	0,40	70 %
GEe2	0,40	70 %
GEe3	0,60	50 %
GEe4	0,42	70 %
Kita	0,25	70 %

Die GRZ ist auf das Baugrundstück zu beziehen, das im Regelfall einem Flurstück entspricht. Hier war der maßgebliche Plangeltungsbereich bisher im Wesentlichen ein Flurstück. Aufgrund der Größe von ca. 40 ha eignete sich dieses Flurstück nicht als Berechnungsgrundlage für die GRZ. Inzwischen sind einzelne Flurstücke abgeteilt worden, der größte Teil des Plangeltungsbereich ist aber immer noch ein einheitliches Flurstück. Aus dem Grunde wird festgesetzt, dass die einzelnen Teilbereiche der Sondergebiete, allgemeinen Wohngebiete, Gemeinbedarfsflächen und eingeschränkten Gewerbegebiete jeweils als Baugrundstück für die Anwendung der GRZ gelten.

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 ist daher das Baugrundstück zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO jeweils die Fläche, die im Planteil A mit SO / GEe / MI / WA und Fläche für den Gemeinbedarf und einer Zahl, sowie ggf. mit einer Unterzahl (z.B. $SO1_1$) gekennzeichnet ist. Die Teilflächen $SO1_2$ + $SO2_1$ gelten zusammen als ein

Baugrundstück. Das gleiche gilt jeweils für die Teilflächen SO 8_1 + $SO8_2$, sowie für die Teilflächen GEe_1 + GEe_2.

5.2.2 Baugrenzen

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 sind im Wesentlichen keine Änderungen an den Baugrenzen vorgesehen. Die bestehenden Baugrenzen bleiben überwiegend erhalten. Lediglich im Bereich der Teilflächen WA2, WA3, SO2-1 wird die Baugrenze angepasst, da diese nunmehr von einer öffentlichen Verkehrsfläche getrennt wird. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte wurde die Baugrenze in Richtung Westen und Osten geringfügig vergrößert.

Im Bereich des Mischgebietes bleibt die Baugrenze unverändert bestehen. Sie wurde mit Rücksicht auf den umgebenden Baumbestand festgelegt.

Im Bereich der Teilfläche GEe3 werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass ein Baufenster zur Errichtung gewerblicher Gebäude entsteht. Im nördlichen Bereich der Teilfläche GEe3 orientiert sich die Baugrenze an dem Waldabstand zum nördlich angrenzenden Wald.

Im Bereich der Teilflächen SO8-1 und SO8-2 – Altenwohnen werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass ein Baufenster zur Errichtung von Wohngebäuden, Betreuungseinrichtungen und einem Pflegeheim möglich ist.

5.2.3 Vollgeschosse

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 sind im Wesentlichen keine Änderungen an Vollgeschossen vorgesehen. Die bestehenden Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bleiben für die geänderten Teilflächen erhalten.

Für die Teilfläche SO8-1 – Altenwohnen wird die Zahl der Vollgeschosse auf 3 festgesetzt. Damit orientiert sich diese Festsetzung an den bereits bestehenden Festsetzungen.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe3 erfolgt keine Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse.

5.2.4 Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist im Planteil A für die einzelnen Teilbereiche festgesetzt. Sie orientiert sich an den vorhandenen Gebäudehöhen. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 sind im Wesentlichen keine Änderungen den Festsetzungen zur Firsthöhe vorgesehen. Die bestehenden Festsetzungen zur Firsthöhe bleiben für die geänderten Teilflächen erhalten.

Für die Teilfläche SO8-1 – Altenwohnen wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 12,00 m festgesetzt. Damit orientiert sich diese Festsetzung an den bereits bestehenden Festsetzungen.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe3 wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 10,00 m festgesetzt. Damit orientiert sich diese Festsetzung an der östlich vorhandenen Bebauung.

Der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist ein im Zufahrtbereich zur ehemaligen Kaserne lage- und höhenmäßig eingemessener Mauerbolzen am Gebäude 1. Dieser Bezugspunkt wurde für den gesamten Plangeltungsbereich im Planteil A einheitlich festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt besitzt eine Höhe von 30,80mNN.

Das Gelände weist unterschiedliche Höhen auf, die Gebäude haben unterschiedliche Höhenlagen. Die Straßen liegen zwischen ca. 0,30 und 1,50 m tiefer als die Kellerdecken der Gebäude. Mehrere Bezugspunkte innerhalb des Geländes hätten zu erheblichen Missverständnissen geführt. Der einheitliche Bezugspunkt erscheint daher sachgerecht. Die festgesetzten Höchstmaße der Höhe baulicher Anlagen spiegeln dadurch aber nicht immer die tatsächlichen Gebäudehöhen wider. Es ist alles bezogen auf den vorgenannten Punkt.

Evt. erforderliche technische Aufbauten, z.B. Aufzugsschächte, Antennenanlagen, Photovoltaik oder Schornsteine sollen die zulässige Höhe der baulichen Anlagen überschreiten dürfen. Die jeweiligen Anlagen müssen den technischen und den Sicherheitsanforderungen entsprechen und benötigen dafür bestimmte Höhen.

5.2.5 Bauweise

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 sind im Wesentlichen keine Änderungen an der Bauweise vorgesehen. Die bestehenden Festsetzungen bleiben im Wesentlichen für die geänderten Teilflächen erhalten.

Im Bereich der Gemeindebedarfsfläche – Kindertagesstätte ist im Rahmen der 2. Änderung eine offene Bauweise vorgesehen.

Für die Teilflächen GEe3 sowie SO Altenwohnen ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht im Wesentlichen der offenen Bauweise (zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand) mit dem Unterschied, dass Gebäude mit einer Länge über 50m zulässig sind. Geplant ist sowohl die Errichtung gewerblich genutzter Hallen als auch eines Gebäudes zur Unterbringung von Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen.

6. Gestalterische Festsetzungen

6.1 Einleitung

Die Stadt Kellinghusen verzichtet im Plangeltungsbereich im Wesentlichen auf gestalterische Vorgaben.

Vorgaben, die erforderliche Umbauten oder energetische Sanierungen behindern könnten, sollen nicht gemacht werden. Lediglich die Art und Form von Werbeanlagen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sollen geregelt werden.

6.2 Werbeanlagen

Innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes sind freiberufliche und gewerbliche Tätigkeiten zulässig. Werbeanlagen für solche Tätigkeiten sollen nur direkt am Gebäude und dort nur im Eingangsbereich angebracht werden. Zulässig sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete nur Werbeanlagen am Ort der Leistung, an der Hauswand befestigt und bis zur Höhe der Erdgeschossdecke. Die einzelne Werbeanlage darf pro Haus die Größe von 40 x 60 cm nicht überschreiten. Leuchtende, reflektierende, blinkende, sich bewegende oder freistehende Werbeträger sind unzulässig. Auch wenn freiberufliche und einige gewerbliche Tätigkeiten in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, soll mit dieser Festsetzung der Wohngebietscharakter gewahrt werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Bauschilder während der Bauphase.

7. Erschließungsmaßnahmen

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt im Wesentlichen über das bereits vorhandene Straßen- und Wegenetz auf dem Gelände. Die innerhalb des Geländes vorhandene Straße bindet im südöstlichen Teil an den Lockstedter Weg und somit an das öffentliche Straßennetz an.

Da es sich bei dem Gesamtgelände um eine ehemalige Kaserne handelt ist das umfangreiche vorhandene Wegenetz noch überwiegend in Privateigentum. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 ist die Übernahme der Ringstraße durch die Stadt Kellinghusen in öffentliches Eigentum geplant. Die Verkehrsflächen zur Erschließung der allgemeinen Wohngebiete, des Mischgebietes MI1, der Sondergebiete (Altenwohnen), der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe4 sowie der Gemeinbedarfsflächen am Lockstedter Weg werden im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Mit dem Eigentümer der Fläche werden entsprechende Verträge zur Übernahme mit der Stadt Kellinghusen geschlossen.

7.2 Private Verkehrsflächen

Die Erschließung der Teilfläche GEe3 erfolgt durch eine private Verkehrsfläche in Anbindung an die Luisenberger Straße.

8. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die **Strom- und Gasversorgung** erfolgt durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Zuleitungen. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits teilweise Mittelspannungs-, Niederspannungs-, und Gasleitungen vorhanden, an die angebunden werden kann. Die Versorgung mit **Strom und Gas** unterliegt dem freien Markt. Ein konkreter Versorger kann deshalb nicht benannt werden. Hinweis: Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023 sieht vor, dass ab 01.01.2024 jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss.

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch das städtische Wasserwerk. Nach der Satzung der Stadt Kellinghusen über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und über die Abgabe von Wasser vom 18.05.1995, geändert am 15.06.2001, besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang für Trink- und Brauchwasser.

Die **Telekommunikationsversorgung** erfolgt ebenfalls durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationsleitungen innerhalb der Verkehrsflächen. Die Versorgung mit Breitbandinternet wird von der Stadt Kellinghusen begrüßt.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt entsprechend der Satzung des Kreises Steinburg über die Abfallbeseitigung. Am Tag der Abholung sind die Mülltonnen an den Verkehrsflächen aufzustellen. Dabei ist darauf zu achten, dass Fußwege nicht eingeengt werden.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz des Klärwerkes Kellinghusen. Die Entsorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden im Rahmen der Übernahme durch die Stadt Kellinghusen erneuert.

Die Ableitung des anfallenden **Oberflächenwassers** erfolgt im Wesentlichen durch Versickerung vor Ort. Wo eine **Ableitung des Oberflächenwassers** erforderlich ist, erfolgt die Zuleitung zu einem der 3 auf dem Gelände vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken. Diese Becken sind so gebaut worden, dass das dort hineinfließende Wasser versickern kann. Zukünftig wird aus eigentumsrechtlichen Gründen die Versickerung des anfallenden Oberflächenwasser im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eine Ableitung in parallel verlaufende Versickerungsmulden vorgesehen.

Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung erfolgte durch das Büro Hölbling die Ausarbeitung eines Konzeptes zur Oberflächenentwässerung mit Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz gemäß A-RW1. Das Oberflächenentwässerungskonzept wird hier zusammenfassend erläutert:

Das Oberflächenentwässerungskonzept für das Plangebiet der ehemaligen Liliencron-Kaserne in Kellinghusen verfolgt das Ziel, eine naturnahe Regenwasser-bewirtschaftung zu gewährleisten und die Auswirkungen der Bebauung auf den natürlichen Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten. Im Rahmen der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 wurde eine umfassende Analyse der bestehenden Entwässerungsstrukturen durchgeführt, um geeignete Maßnahmen zur Ableitung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu entwickeln.

Das Gebiet verfügt bereits über ein bestehendes Entwässerungssystem, das das Regenwasser über ein Netz von Rohrleitungen in ein Rückhaltebecken an der

„Luisenberger Straße“ leitet. Für die zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen im Änderungsbereich ist das aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht mehr möglich. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden daher parallel zu den Straßenflächen Versickerungsmulden hergestellt.

Eine wesentliche Änderung besteht in der Abkopplung der Dach- und privaten Wegeflächen von der zentralen Ableitung. Stattdessen wird das Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken dezentral versickert, um die natürliche Grundwasserneubildung zu fördern und die Menge des abzuleitenden Regenwassers zu reduzieren.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens war ein Entwässerungskonzept zu erstellen, das die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf den natürlichen Wasserhaushalt gemäß dem Regelwerk A-RW1 beurteilt.

Das Gelände ist etwa 9,75 ha groß, liegt im Norden der Stadt und ist durch den früheren Kasernenbetrieb bereits infrastrukturell erschlossen. Die Stadt plant, Bestandsgebäude zu Wohnzwecken umzunutzen und eine Kindertagesstätte neu zu errichten. Die Oberflächenentwässerung soll zukünftig möglichst dezentral erfolgen, um den natürlichen Wasserhaushalt zu erhalten. Dies bedeutet, dass Regenwasser nicht mehr vollständig in das bestehende Kanalsystem eingeleitet wird, sondern über Versickerungsmulden und -rigolen vor Ort versickert.

Die Geländehöhen im Plangebiet variieren zwischen ca. 31,9 mNN und 25,6 mNN. Baugrunduntersuchungen ergaben sandige, gut durchlässige Böden mit einem Grundwasserspiegel in 5–12 m Tiefe, was die Versickerung von Regenwasser technisch möglich macht.

Zwei Varianten der Regenwasserbewirtschaftung wurden untersucht:

- **Variante 1** setzt auf Ableitung in bestehende Rückhaltebecken.
- **Variante 2** verfolgt die dezentrale Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken.

Die Wasserhaushaltsbilanz zeigte, dass Variante 1 zu einer „extremen Schädigung“ des natürlichen Wasserhaushalts führt, während Variante 2 – trotz formaler Überschreitung eines Schwellenwertes bei der Versickerung – insgesamt als ökologisch günstiger angesehen wird. Die Verdunstung bleibt dabei etwas hinter dem natürlichen Zustand zurück, soll aber z. B. durch Heckenpflanzungen kompensiert werden.
Für die öffentliche Verkehrsfläche werden Versickerungsmulden vorgesehen, deren hydraulische Leistungsfähigkeit nachgewiesen wurde. Im Gewerbegebiet „GEe3“

wird das Regenwasser vor der Versickerung zusätzlich durch eine Regenwasserbehandlungsanlage des Typs SediPipe level 400/6 gereinigt, um Schadstoffeinträge ins Grundwasser zu vermeiden.

Die Schmutzwasserableitung bleibt im Trennsystem bestehen und erfolgt über das bestehende Kanalnetz zur Kläranlage Kellinghusen. Im Zuge der Planung sollen privat betriebene Leitungen geprüft und ggf. saniert oder durch neue ersetzt werden. Für jedes Grundstück ist ein Übergabeschacht für das Schmutzwasser vorgesehen.

Der Bericht zur Oberflächenentwässerung mit Bewertung Wasserhaushaltsbilanz gem. A-RW 1 vom 24.06.2025 durch das Ingenieurbüro Hölbling ist dieser Begründung als Anlage angefügt.

Zur weiteren Optimierung der Regenwasserbewirtschaftung wird innerhalb des Änderungsbereiches (ausgenommen öffentliche Verkehrsflächen) verstärkt auf versickerungsfähige Oberflächenbeläge gesetzt. Geplante Stellplätze sollen mit teilversickerungsfähigem Pflaster ausgestattet werden, während Dachentwässerungen gezielt über Mulden oder Rigolen versickert werden. Die durchgeführten Berechnungen zeigen, dass die geplanten Versickerungseinrichtungen ausreichend dimensioniert sind, um die anfallenden Wassermengen aufzunehmen und eine kontrollierte Ableitung in den Untergrund zu ermöglichen.

Das Oberflächenentwässerungskonzept gewährleistet damit eine nachhaltige und ökologisch verträgliche Lösung für das Plangebiet. Es trägt zur Reduzierung von Überschwemmungsrisiken bei, verbessert die Grundwasserneubildung und sorgt gleichzeitig für eine funktionale und wirtschaftlich tragfähige Infrastruktur. Durch die geplanten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Entwässerung den wasserrechtlichen Anforderungen entspricht und langfristig eine stabile Wasserhaushaltsbilanz gewährleistet wird

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt durch vorhandene Überflur-Hydranten. Nach Auskunft vom Wasserwerk Kellinghusen hält das Netz die erforderliche Wassermenge von 48 m³/Stunde vor. Im Gelände sind 21 Überflurhydranten vorhanden, die durch eine Ringleitung miteinander verbunden sind. Dadurch ist die gesamte Fläche für die Löschwasserversorgung erschlossen.

9. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB u.a. den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern, insbesondere in der Stadtentwicklung. Die Erfordernisse des Klimaschutzes sollen durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, und durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, berücksichtigt werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Dem wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 in nachfolgend dargestellter Weise gerecht:

- Art und Maß der baulichen Nutzung sind der örtlichen Lage angepasst und lassen Raum für unbebaute Flächen, die gärtnerisch angelegt und genutzt werden können.
- Es gibt keine Gestaltungsvorgaben, die umweltfreundliche Bauweisen und innovative Techniken der Energiegewinnung und –nutzung einschränken könnten. Damit ist eine unter Umwelt- und Klimaschutzgesichtspunkten optimale Gestaltung der Gebäude möglich.
- Die Ausrichtung der Gebäude kann in Richtung Süden bzw. Südwesten erfolgen und ist damit aus energetischer Sicht besonders vorteilhaft.

Gartengestaltungen mit Stein- oder Schotterschüttungen, aus natürlichen oder nicht natürlichen Materialien, sind in den vergangenen Jahren immer häufiger entstanden. Diese Art der Gartengestaltung birgt den entscheidenden Nachteil, dass sie wildlebenden Tieren keinen Lebensraum und keine Futtergrundlage bietet und zum Teil die Versickerung von Niederschlagswasser behindert. Ferner erwärmen sich derart gestaltete Flächen schneller und intensiver als bewachsene Flächen. Die Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen ist ohnehin ein klimatisch wirksames Phänomen in besiedelten Bereichen. § 1 Abs. 5 BauGB verpflichtet die Kommunen, zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beizutragen, in dem unter anderem die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden.

Flächenhafte Gartengestaltungen, Kunstrasen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Splitt, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind im Bereich der allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebietes unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m². Davon ausgenommen ist ein bis zu 60 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz). Zuwegungen, Garagen, Stellplatzflächen und Terrassen fallen nicht unter dieses Verbot, da es sich dabei um Nebenanlagen handelt, für die die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO gilt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder

bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzusäen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten.

10. Kosten und Finanzierung

Der Plangeltungsbereich befindet sich in Privateigentum. Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden durch die Planbegünstigten getragen. Die Kostentragung für die zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen wird vertraglich zwischen der Stadt Kellinghusen und den Planbegünstigten vereinbart. Es erfolgt eine Kostenbeteiligung der Planbegünstigten.

Es entstehen der Stadt Kellinghusen Infrastrukturfolgekosten, die in soziale und technische Folgekosten zu unterscheiden sind.

Zu den sozialen Folgekosten zählen grundsätzlich als kommunale Aufgaben Kindergarten- und Schulplätze, Sportanlagen und Pflegeheime. Letztere werden im Allgemeinen privatwirtschaftlich betrieben und werden deshalb in diesem Zusammenhang nicht betrachtet.

Durch die Wohnbebauung im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 ist mit einer steigenden Kinderzahl zu rechnen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass deshalb zusätzliche Kindergartenplätze zu schaffen sind. Die Stadt sieht im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes bereits eine Fläche für eine mögliche Kindertagesstätte vor.

An den Schulen der Stadt Kellinghusen bestehen derzeit keine Raumprobleme. Bei steigender Schülerzahl müssen die Klassenstärke erhöht und ggf. zusätzliche Räume geschaffen werden.

Die vorhandenen Sportstätten werden durch die ortsansässigen Vereine genutzt. Bei einer steigenden Nachfrage an sportlichen Aktivitäten, ist nicht auszuschließen, dass der Ausbau und die Erweiterung der vorhandenen Anlagen erforderlich wird.

In den Bereich der technischen Folgekosten fallen die Unterhaltung der Straßen und der Anlagen des ruhenden Verkehrs, sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen (Energieversorgung, Trinkwasserversorgung, Telekommunikation, Abwasserentsorgung, Abfallentsorgung). Die Abfallentsorgung fällt in den Aufgabenbereich des Kreises Steinburg und wird hier deshalb nicht berücksichtigt. Die Versorgungsleitungen werden durch die Versorgungsträger unterhalten, der Stadt Kellinghusen

entstehen dadurch keine Kosten. Technische Folgekosten entstehen für die Stadt nur insoweit, wie die Unterhaltung der Anlagen kommunale Aufgabe ist. Die Erschließungsanlagen auf den einzelnen Grundstücken gehören nicht dazu.

11. Flächenbilanzierung

Flächennutzungen im Plangeltungsbereich	
Festsetzung	**Fläche in m²**
Eingeschränkte Gewerbegebiete	23.396
Allgemeine Wohngebiete	28.390
SO – Altenwohnen	19.594
Öffentliche Verkehrsflächen	12.831
Gemeinbedarfsflächen	7.286
Mischgebiet	6.047
Private Verkehrsflächen	1.748
Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches	**99.292**

12. Eigentumsverhältnisse

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Privateigentum. Nach Abschluss des Bauleitverfahrens werden die öffentlichen Verkehrsfläche durch die Stadt Kellinghusen übernommen.

13. Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB – Zusammenfassung

Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 52 regelt die Nutzung von Grundstücken innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Kellinghusen. Er wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (s. Kap. 1.2).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 sieht nunmehr die Umstrukturierung und die Änderung der Funktionszuweisungen für insgesamt zwei Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 vor. Hintergrund der Anpassung ist, dass das Konzept des Gesundheitszentrums in Gänze nicht umsetzbar ist. Die Stadt

Kellinghusen hat daher mit den Eigentümern ein Nutzungskonzept ausgearbeitet. Folgende Ziele werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 verfolgt:

- Ausweisung neuer Wohngebiete,
- Ausweisung eines neuen Mischgebietes,
- Ausweisung neuer Gewerbegebiete,
- Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf für eine Kindertagesstätte sowie für Spielflächen zur Deckung sozialer Angebote,
- Ausweisung von Flächen für Altenwohnen mit Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen
- Änderung privater Verkehrsflächen in öffentliche Verkehrsflächen,

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 99.292 m², die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 26.096 m² zwischen 20.000 m² bis 70.000 m². Darin ist die bereits vorhandene Bebauung enthalten. Damit fällt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 unter die Nummer 2 des § 13a Abs. 1 BauGB. Es ist gemäß §13a Abs. 1 Nr. 2 eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Geprüft wurden die Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 1, 5 und 7 BauGB genannten Schutzgüter. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden anhand allgemein zugänglicher Daten und eigener Erhebungen bewertet. Die Prüfung umfasst auch mögliche Auswirkungen auf Schutzgebiete.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit** sind nicht zu erwarten. Die Art der Gewerbebetriebe, die sich im Plangebiet ansiedeln werden, ist noch nicht bekannt. Zum Schutz der in der Umgebung lebenden Menschen und der Patienten und Mitarbeiter des Gesundheitszentrums ist im B-Plan festgesetzt, dass Betriebe, die Staub- und/oder Geruchsemissionen erzeugen, die die Gesundheit der Menschen in der Umgebung oder den Betriebs des Gesundheitszentrums beeinträchtigen können, im gesamten Plangeltungsbereich unzulässig sind. Dieser Schutz kommt auch den geplanten Wohngebieten zugute.

Für die **Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische** Vielfalt, einschließlich Artenschutz, wird auf die allgemein üblichen Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (1. Oktober bis 28/29. Februar des Folgejahres) verwiesen. Für Gehölzrodungen außerhalb des Zeitraumes vom 1. Dezember bis zum 28./29. Februar des jeweiligen Folgejahres ist eine fachkundige Einschätzung zur Eignung der Gehölze

als Tagesversteck für Fledermäuse einzuholen. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen ist nicht mit artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

Das **Schutzgut Boden** ist durch die vorhandene Bebauung und die bei deren Entstehung vorgenommenen flächigen Auffüllungen bereits in dem Sinne vorbelastet, dass natürliche oder naturnahe Verhältnisse nicht mehr bestehen.

Auch die Auswirkungen auf das **Schutzgut Wasser** bestehen bereits, sie werden durch die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 nur geringfügig durch zusätzliche Bebauung verstärkt. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt im Wesentlichen durch Versickerung vor Ort. Wo eine Ableitung des Oberflächenwassers erforderlich ist, erfolgt die Zuleitung zu einem der 3 auf dem Gelände vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken. Diese Becken sind so gebaut worden, dass das dort hineinfließende Wasser versickern kann.

Es haben sich keine Hinweise ergeben, die auf eine mögliche Beeinträchtigung der **Schutzgüter Klima und Luft** hindeuten. Das **Schutzgut Landschaft** wird ebenfalls nicht beeinträchtigt, da der Plangeltungsbereich bereits bebaut ist und damit zum zusammenhängenden Siedlungsbereich der Stadt Kellinghusen gehört. Auch Hinweise auf Beeinträchtigungen des **Schutzgutes sonstige Sachgüter** gibt es nicht. Das **Schutzgut kulturelles Erbe** wird ebenfalls nicht beeinträchtigt, da sich in unmittelbarer Entfernung keine schützenswerten Baudenkmale oder Kulturgüter befinden.

Insgesamt haben die Untersuchungen gezeigt, dass mit Risiken für die Umwelt durch die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 nicht zu rechnen ist. In der Umgebung vorhandene **Schutzgebiete** werden nicht beeinträchtigt. FFH-Verträglichkeitsprüfungen sind daher entbehrlich. Ein bedeutendes Vogelbrut- oder rastgebiet ist in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 16.10.2025 gebilligt.

Stadt Kellinghusen, den

Der Bürgermeister