

Interkommunales Gewerbegebiet Nordschwansen

Anlage zur Beschlussvorlage

Städtebauliches Gesamtkonzept

A. Ausgangslage

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum V ist die Stadt Kappeln im Kreis Schleswig-Flensburg als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums klassifiziert. Sie ergänzt mit ihrem überdurchschnittlichen zentralörtlichen Angebot das Netz der Mittelzentren für den abgelegenen Teilraum von Angeln sowie für Teilbereiche von Schwansen.

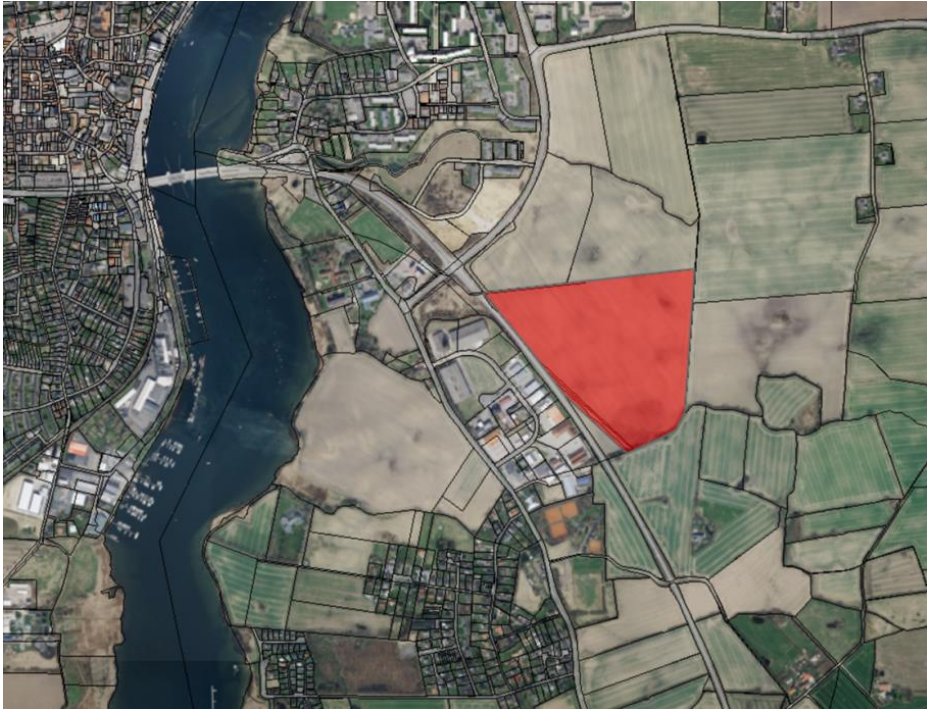
Ebenfalls im Regionalplan enthalten ist der Hinweis, dass „in Kappeln auch gewerbliche Arbeitsplätze geschaffen werden sollen. Dabei ist der geplante Standort des interkommunalen Gewerbegebietes Nordschwansen vorrangig zu entwickeln.“

Durch eine in den vergangenen Jahren kontinuierlich steigende Nachfrage nach Gewerbeflächen und stabile Abverkäufe sind in Kappeln und den Umlandgemeinden keine Entwicklungs- und Erweiterungsflächen für Gewerbebetriebe mehr vorhanden. Deshalb haben sich 11 Gemeinden zusammengeschlossen, um durch die Gründung eines Zweckverbandes und die Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes Nordschwansen eine stabile und langfristige gewerbliche Entwicklung in der Region zu sichern und zu fördern.

B. Städtebauliches Gesamtkonzept

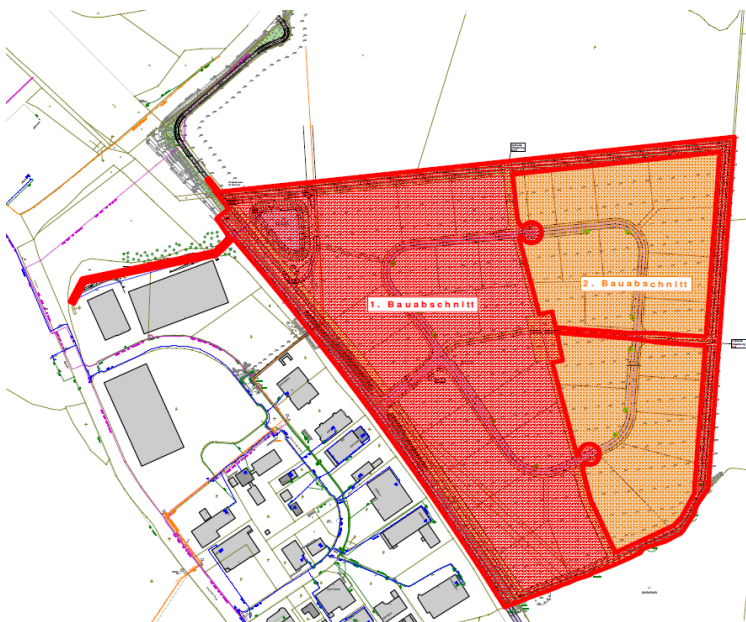
B1. Allgemeines / Lage

Die Entwicklung des Gewerbegebietes ist in Kappeln im Ortsteil Ellenberg auf den östlich der Schlei gelegenen Flächen des sogenannten Erdbeerfeldes geplant. Das Gewerbegebiet hat eine direkte Anbindung an die Bundesstraße B203 und liegt somit strategisch günstig am Stadtrand von Kappeln unweit von Eckernförde. Über die Bundesstraßen 201 und 203 ist Kappeln an die Autobahn A7 angebunden. Hamburg wird in ca. 1,5 Stunden erreicht.



Im Umfeld des geplanten Gewerbegebiets sind im Bestand sowie auch planungsrechtlich nahezu keine lärmempfindlichen Nutzungen vorhanden. Dementsprechend schließt die schalltechnische Stellungnahme der Firma Lärmkontor GmbH / Hamburg mit dem Ergebnis, dass im Plangebiet die gewerbliche Nutzung im Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) nahezu uneingeschränkt stattfinden kann. Nachts sind durch Betriebsleiterwohnungen im südlich angrenzenden Gewerbegebiet an der Bernard-Liening-Straße und dem damit verbundenen nächtlichen Ruhebedürfnis gewerbliche Emissionen im südlichen Randbereich des Plangebietes nur eingeschränkt möglich.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt in zwei Bauabschnitten.



B2. Planung

B2.1. Grundzüge der Bauleitplanung (Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH / Hamburg)

Das Gewerbegebiet dient grundsätzlich der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe im Sinne der Förderrichtlinien.

Geplant ist die Ausweisung eines **Gewerbegebietes (GE)** gemäß § 8 BauNVO.

In dem Gebiet sind folgende Arten von Nutzungen bzw. Arten von Betrieben und Anlagen **unzulässig**:

- a. Eigenständige Lagerplätze
- b. Betriebe oder Anlagen mit Außenlagerung von Geräten, Paletten, Schrottfahrzeugen und Schrott und sonstigen Stoffen aller Art
- c. Speditions- und Logistikbetriebe
- d. Einzelhandelsbetriebe

In Abweichung hierzu können Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von ca. 100 qm Geschossfläche als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Großhandels-, Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und diesen in der Verkaufsfläche gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

- e. Tankstellen (betrifft nicht Ladestationen für Elektrofahrzeuge)
- f. Vergnügungsstätten
- g. Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- h. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind.**

Maß der baulichen Nutzung

- **Grundflächenzahl (GRZ) 0,8** – Obergrenze der Orientierungswerte für GE gem. § 17 BauNVO
- In dem Bebauungsplan wird eine einheitliche Gebäudehöhe (GH) und keine maximal zulässige Geschossigkeit festgesetzt, um sowohl hohe Hallen als auch mehrgeschossige Verwaltungs- beziehungsweise Bürobauten zu ermöglichen. Die festzusetzende Gebäudehöhe ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren und aufgrund der städtebaulichen Relevanz eng zwischen Zweckverband und Stadt abzustimmen
- **Baugrenzen** in einem Abstand von 7 m zum Rand (Grün-/ Knickstrukturen) / 5m zur Erschließungsstraße/ 3 m zur zentralen Grünfläche, um möglichst großzügige Baufelder zu ermöglichen
- Entlang der Planstraße (zw. Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) 5 m Streifen mit „**Ausschluss von Nebenanlagen**“: (für Nebenanlagen, die Gebäude sind, Garagen und überdachte Stellplätze

(Carports), um die Einsehbarkeit / Verkehrssicherheit und attraktiven Straßenraum mit Aufenthaltsqualität zu gewährleisten

- als Dachform sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer und geneigte Dächer als Satteldächer möglich. Dauerhaft glänzende und stark reflektierende Eindeckungsmaterialien sind unzulässig, solartechnische Anlagen auf dem Dach sind möglich

B2.2. Erschließungsplanung (IPP Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH / Kiel)

S.a. Anlage 2 – Lageplan Straßenbau

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Bundesstraße B203. Hierzu wird eine Linksabbiegespur errichtet, die erforderliche Straßenaufweitung erfolgt in östliche Richtung.

Die geplante Straßenbreite im Plangebiet beträgt 7,50 m. Im Zufahrtbereich schließt südlich an die Fahrbahn eine 3,0 m breite Busspur zur Unterbringung einer Bushaltestelle sowie beidseitig ein Gehweg ($b = 2,50$) an. Die Erschließung innerhalb des Plangebiets erfolgt mittels einer Ringstraße. Die Fahrbahnbreite der Ringstraße beträgt ebenfalls 7,50 m. Entlang der Ringstraße verläuft auf der Außenseite einseitig ein Gehweg ($b = 2,50$ m), im Innenbereich der Ringstraße sind vereinzelt Parkstreifen und Bauminseln angeordnet. Die Breite der Parkstreifen beträgt 3,0 m. Durch die Parkstreifen werden im Gewerbegebiet ca. 40 öffentliche Parkplätze geschaffen.

Um eine potentielle Erweiterung des Gewerbegebiets zu ermöglichen, wurden bei der Gestaltung der Fußwegeverbindung in Richtung Nord, Ost und Süd die Schleppkurven des Bemessungsfahrzeuges berücksichtigt, sodass die Wege bei Bedarf zu Straßen ausgebaut werden können.

Fußläufig beziehungsweise per Rad ist das Gewerbegebiet über eine entsprechende in die Ostseestraße mündende Wegeverbindung zu erreichen. Die Querung der Ostseestraße erfolgt über eine Mittelinsel als Querungshilfe.

B2.3. Entwässerungsplanung (IPP Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH / Kiel)

S.a. Anlage 3 – Bewertung Entwässerungsmaßnahmen

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in Regenwasserkanälen gesammelt und über zwei Stränge dem im Nordwesten des Plangebiets befindlichem Regenrückhaltebecken im Freigefälle zugeführt. Im geplanten Regenrückhaltebecken erfolgt eine Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers sowie eine gedrosselte Ableitung in das bestehende Kanalnetz in der Bernhard-Liening-Straße. Für den Anschluss an die bestehende Kanalisation muss neben der Bundesstraße B203 zusätzlich ein Privatgrundstück durchquert werden. Ein entsprechendes Leitungsrecht konnte in der Zwischenzeit grundbuchlich abgesichert werden. Die Bemessung des Regenrückhaltebeckens erfolgt auf ein 10-jähriges Regenereignis.

Eine durchgeführte orientierende Untergrunderkundung kommt zu dem Ergebnis, dass die im untersuchten versickerungsrelevanten Tiefenbereich erbohrten überwiegend bindigen Bodenschichten für

eine oberflächennahe Regenwasserversickerung nicht geeignet sind. Die geringe Versickerungsfähigkeit des Bodens beschränkt die möglichen Maßnahmen für eine naturverträgliche Oberflächenentwässerung. Eine fachliche Bewertung der umsetzbaren Maßnahmen ist als Anlage beigefügt.

Zum Schutz des naturnahen Wasserhaushalts sollen im Plangebiet die folgenden Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen umgesetzt werden:

- 60 % der Grundstücke erhalten Gründächer
- Private Hofflächen müssen wasserdurchlässig / in Pflasterbauweise hergestellt werden,
- Öffentliche Grünflächen werden ausgemuldet (Erhöhung der Verdunstungsrate)
- Teilweise Gestaltung des Straßenbegleitgrüns als Baumrigolen.

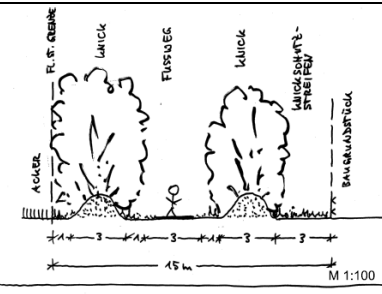
Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in Schmutzwasserkanälen gesammelt und über zwei Stränge in Richtung Nordwesten des Plangebiets im Freigefälle geleitet. Von dort aus wird es über eine neu zu errichtende, neben dem Regenrückhaltebecken befindliche Pumpstation in das bestehende Kanalnetz gefördert.

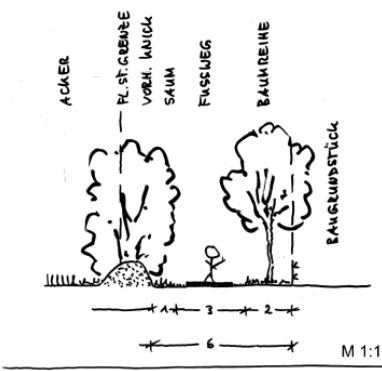
B2.1. Grünordnungskonzept (Büro Jacob / Fichtner / Norderstedt)

S.a. Anlage(n) 4 – Grünordnungskonzept / Plan und 5 - Ausgleichsbilanzierung

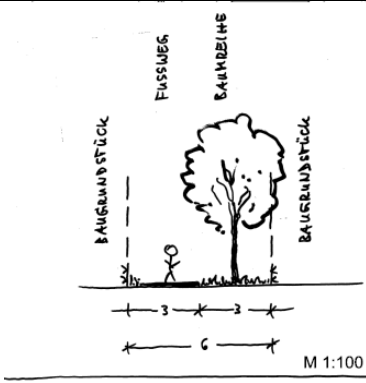
Aufgrund der teils exponierten Lage in der freien Landschaft und der nur in geringem Umfang vorhandenen Gehölzstrukturen bestehen besondere Anforderungen an die Einbindung des Gewerbegebietes in die Umgebung, sowohl in gestalterischer als auch in ökologischer Hinsicht. Das Grünordnungs- und Freiraumkonzept sieht folgende Ausbildung des Siedlungsrandes vor:

Bereich:	Siedlungsrand nach Norden und Osten
Maßnahmen:	Anlage eines Doppelknicks (Redder) auf öffentlichem Grund mit dazwischenliegendem öffentlichem Fußweg und vorgelagertem Knickschutzstreifen. Sicherung der Einbindung auch bei turnusgemäßem Knicken der Knicks (alternierende Durchführung). Verwendung des bei der Erschließung anfallenden Bodenmaterials für das Aufsetzen der Knickwälle als nachhaltige Lösung für das Bodenmanagement und zur Minimierung von „Bodentourismus“.
Effekte:	Gestaltung des Landschaftsbildes und Einbindung der in die Landschaft vorrückenden Bebauung durch frühzeitige Anlage von landschaftstypischen Gehölzstrukturen. Schaffung einer öffentlichen Fußwegeverbindung im Übergang zur freien Landschaft (Möglichkeit der Bewegung und Pausenerholung im Freien für die im Gebiet Arbeitenden). Grünstruktur mit klimaökologischen Ausgleichswirkungen am Rand der hochversiegelten Gewerbeflächen. Neue Habitatstrukturen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt im Verbund mit den Knickstrukturen in der südlichen Nach-

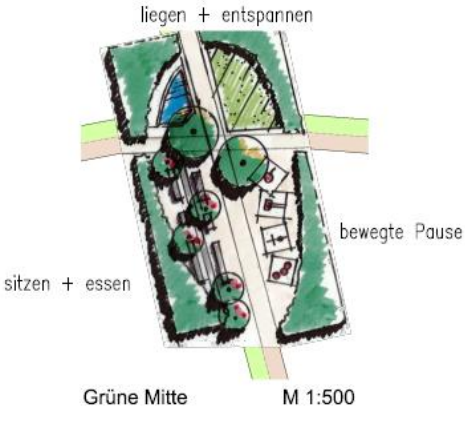
	barschaft.
Schnitt	 <p>1 SIEDLUNGSRAND NACH NORDEN UND OSTEN: LÖSUNG A: bevorzugt RENDER/DOPPELKNICK MIT ÖFF. WEG - GESTALTUNG DES ORTSRAUMS - SCHUTZ DES LANDSCHAFTSBILDS - ERHOLUNG IM ARBEITSUMFELD - KNICK ANTEILIG FÜR ÖKOLOGIE? - EINSATZ DES BODENS AUS ERSCHLIESSBAR - MÖGLICHT MIT A. BA. REALISIEREN</p>

Bereich:	Siedlungsrand nach Süden
Maßnahmen:	Aufwertung des vorhandenen Knicks durch Nachpflanzungen und Anlage einer parallelen Baumreihe mit dazwischenliegendem öffentlichem Fußweg. Die positiven Wirkungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind ähnlich wie oben beschrieben.
Schnitt	 <p>3 SIEDLUNGSRAND NACH SÜDEN: VORH. KNICK + BAUMREIHE MIT ÖFF. WEG NACHPFLANZUNG DES VORH. KNICKS</p>

Bereich:	Siedlungsrand nach Westen
Maßnahmen:	Anlage eines Grünstreifens im Bereich des anbaufreien Streifens zur Bundesstraße mit der Anpflanzung von lockeren Baumreihen und Fortsetzung des Siedlungsrandwegs (Rundweg).
Effekte:	Einbindung zum öffentlichen Verkehrsraum; gleichzeitig ermöglichen die Baumpflanzungen Durchblicke und damit den Anspruch der Gewerbetreibenden in erster Reihe, von der Bundesstraße gesehen zu werden.

Bereich:	Innere Durchgrünung / Durchwegung
Maßnahmen:	Im Rahmen des Konzepts für die innere Erschließung wurde ein Fuß-/Radwegenetz entwickelt, das eine Durchwegung des Gewerbegebiets unabhängig vom motorisierten Verkehr und mit zum Teil kürzeren Wegstrecken ermöglicht. Die Wege haben Anschluss an den randlichen Spazierweg, so dass der Anreiz für den Aufenthalt im Arbeitsumfeld gestärkt wird. Innere Wege mit begleitenden Grünstreifen mit Baumpflanzungen. Denkbar sind Blühstreifen mit z.B. Obstbaumpflanzungen. Der naturnahe Charakter der fußläufigen Verbindungen kann durch wassergebundene Beläge gestärkt werden, ggfs. mit anteiligem gepflasterten Schlechtwetterstreifen.
Effekte:	Diese linearen öffentlichen Grünzüge wirken positiv auf den Klimahaushalt, (bei gleichzeitiger Retention von Oberflächenwasser) auf den Bodenwasserhaushalt, attraktivieren die Wegenutzung, schaffen Lebensräume für Pflanzen und Tiere im Gewerbegebiet mit Biotopverbundwirkungen und strukturieren das Baugebiet.
Schnitt:	 <p>4 INNERE GRÜNVERBINDUNG: ÖFF. WEG MIT BAUREIHE</p>

Bereich:	Zentrale Grünfläche
Maßnahmen:	Im Zentrum des Gewerbegebietes, d.h. im Schnittpunkt der Grünzüge, ist eine etwa 1.500 qm große Grünfläche („Grüne Mitte“) vorgesehen, welche mit unterschiedlichen Angeboten zum Verweilen in Pausenzeiten einlädt: sitzen und essen, liegen und entspannen, bewegte Pause. Idealerweise wird dieser Treffpunkt bereits mit dem 1. BA hergestellt. Zu den umgebenden Gewerbegrundstücken sollte die Grünanlage zum wechselseitigen Sichtschutz mit Heckenpflanzungen aus heimischen Gehölzen umgeben werden.

Konzept	 <p>Grüne Mitte M 1:500</p>
---------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bereich:	Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den Grundstücken
Maßnahmen:	Anpflanzung von Bäumen im Zusammenhang mit den öffentlichen Parkplätzen (straßenbegleitend), auch zur Markierung der querenden Grünverbindungen. Anpflanzung von Bäumen entlang der vorderen privaten Grundstücksgrenzen, d.h. in den Vorgartenzonen.
Effekte:	Gestaltung und Gliederung des Straßenraums. Kleinklimatische Funktionen. Schaffung eines Mindestgrundgerüsts an Grünvolumen auf den ansonsten nutzungsbedingt stark überbauten und versiegelten Flächen.

B2.2. Begrünte Dächer

Extensiv begrünte Dächer halten im Jahresmittel etwa 60 bis 90% der Gesamtniederschlags zurück. Hierdurch können sowohl Kosten der Entwässerungsanlagen (beispielsweise kleinere Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens) gesenkt als auch die bei Starkregenereignissen auftretenden Abflussspitzen um 50 bis 100% gemindert werden.

Neben dem Rückhalt und der Speicherung von Niederschlagswasser bringen begrünte Dächern, sofern den Vorschriften entsprechend gebaut und regelmäßig gewartet, weitere ökologische und wirtschaftliche Vorteile mit sich: Verlängerung der Lebensdauer des Daches, Bindung von Staub und Schadstoffen, Verbesserung des Mikroklimas (Verdunstungskühlung im Sommer), Verbesserung des Wärmeschutzes, höherer Wirkungsgrad von PV-Elementen, Erhöhung der Biodiversität Pflanzen/Insekten/Vögel, CO₂-Absorption.

Aufgrund der genannten städtebaulichen Vorteilen sollen im Bebauungsplan auf 60% der Nettobaufläche Gründächer für alle Gebäude, und zwar unabhängig von der Gebäudegröße oder -art, festgesetzt werden. Auf der verbleibenden Fläche werden keine Gründächer vorgeschrieben. Möglich ist eine entsprechende Staffelung des Bodenpreises, so dass Grundstücke, auf denen begrünte Dächer vorgeschrieben sind, vergünstigt abgegeben werden können.

B3. Kostenprognose

	Gesamt	1. BA	2. BA
Grunderwerb	1.465.078,27	1.465.078,27	0,00
Planung	679.676,30	574.096,30	105.580,00
Erschließung	6.408.691,75	4.942.784,16	1.465.907,59
Laufende / sonstige Kosten	560.990,00	300.694,00	260.296,00
Gesamtkosten	9.114.436,32	7.282.652,73	1.831.783,59
abzgl. Fördermittel (60% der förderf. Kosten)	3.494.150,55	2.684.789,48	809.361,07
abzgl. nicht refinanzierbarer Eigenanteil (10% der förderf. Kosten)	582.358,43	447.464,91	134.893,51
abzgl. Einnahmen (Pachteinnahmen vor Förderung / 2. BA (nicht Fördergegenstand)	147.753,30	122.343,30	25.410,00
Verbleiben	4.890.174,04	4.028.055,03	862.119,01
zzgl. Finanzierungskosten	5.656.274,04	4.487.715,03	1.168.559,01
Geteilt durch Nettobaufläche = Verkaufspreis pro m²	42,85		

C. Anlagen

1. Städtebauliches Gesamtkonzept: Plan
2. Lageplan Straßenbau
3. Maßnahmen zur nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung
4. Grünordnungskonzept: Plan
5. Ausgleichsbilanzierung

Kappeln, den 18.11.2021