

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2022/211
Datum der Freigabe: 22.09.2022

Amt:	Bauamt/Bauverwaltung	Datum:	22.09.2022
Bearb.:	Elke von Hoff	Wiedervorl.	
Berichterst.	Elke von Hoff		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	14.11.2022	öffentlich

Abzeichnungslauf

Betreff

Vorentwürfe der 46. F-Plan-Änderung und des B-Plans Nr. 83 "Interkommunales Gewerbegebiet an der B203 / Ostseestraße"

Sach- und Rechtslage:

Durch das geplante interkommunale Gewerbegebiet Nordschwansen soll eine stabile und langfristige gewerbliche Entwicklung in der Region gefördert und gesichert werden. Das Gewerbegebiet verfolgt hierbei folgende Ziele:

- Intelligente Nutzung und optimale Auslastung der vorhandenen Flächen
- Geringstmögliches Maß an Auflagen und Einschränkungen auf den Gewerbeflächen, um die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu fördern und eine ungestörte gewerbliche Nutzung zu ermöglichen
- Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten und Ausschöpfung entsprechender Potentiale, sofern sie die gewerbliche Nutzung nicht grundlegend einschränken.

Die zukünftige Ausrichtung des Gewerbegebietes beziehungsweise sein inhaltlicher Rahmen werden durch ein städtebauliches Gesamtkonzept, das dem Zweckverband interkommunales Gewerbegebiet Nordschwansen und dem Bauausschuss der Stadt Kappeln vorgestellt und von ihnen zustimmend zur Kenntnis genommen worden ist, definiert.

Auf Grundlage des Gesamtkonzeptes wurde mit der Erarbeitung der erforderlichen Bauleitpläne begonnen. Die Vorentwürfe der 46. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 83 „Interkommunales Gewerbegebiet an der B203 / Ostseestraße“ liegen nun vor, die Vorgaben des Gesamtkonzeptes wurden umfassend berücksichtigt.

Folgende im Gesamtkonzept noch nicht abschließend festgelegten Punkte wurden in den Vorentwürfen konkretisiert:

- Das Gesamtkonzept enthielt noch keine Aussagen zu der festzusetzenden maximalen Gebäudehöhe. Auf Grundlage eines durch den Zweckverband in Auftrag gegebenen 3D-Modells hat sich die Planungsgruppe, bestehend aus dem Vorstand des Zweckverbandes und Vertretern der Stadt Kappeln, für eine maximale Gebäudehöhe von 13m im äußeren und 16m im inneren Bereich entschieden. Bezugspunkt ist die

Fahrbahnoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront. Eine entsprechende graphische Darstellung ist als Anlage beigefügt.

- die Vorgabe des Gesamtkonzeptes, dass auf 60% der Nettobaufläche Dächer mit extensiver Dachbegrünung festgesetzt werden sollen, wurde räumlich den Grundstücken im äußeren Bereich des Gewerbegebietes zugeordnet.

Vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit / der TÖBs sollen die Vorentwürfe im Bauausschuss vorgestellt und beraten werden.

Finanzielle Auswirkungen:

JA NEIN

Umweltauswirkungen:

JA NEIN

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht ermittelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Durch die nachhaltige Ausrichtung des Gewerbegebietes erfolgt eine überdurchschnittlich hohe Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Klimaschutzes.

Beschlussvorschlag:

Die Vorentwürfe der 46. F-Plan-Änderung und des B-Planes Nr. 83 für das „Interkommunale Gewerbegebiet an der B 203/Ostseestraße“ werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Anlage(n)

46.F-Plan-Änderung_Plan-Vorentwurf (06.10.2022)
46.F-Plan-Änderung_Begründung-Vorentwurf (06.10.2022)
B-Plan Nr. 83_Planzeichnung mit Text-Vorentwurf (06.10.2022)
B-Plan Nr. 83_Begründung-Vorentwurf (06.10.2022)
2022-10-04 IGN, Darstellung Gebäudehöhe