

Niederschrift

Zweckverband interkommunales Gewerbegebiet Nordschwansen

Verbandsversammlung

Sitzung am 16.12.2021

Mensa der Gemeinschaftsschule an der Schlei (Hindenburgstraße 2 in 24376 Kappeln)

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 20:05 Uhr

Die Sitzung setzt sich aus öffentlichen Tagesordnungspunkten zusammen.

Genehmigt und wie folgt unterschrieben:

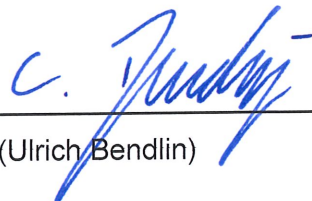
Kappeln, den 17.12.2021

Vorsitzender:



(Helmut Andresen)

Schriftführer:



(Ulrich Bendlin)

Anwesend sind:

Sitzungsteilnehmer:

Andresen, Helmut (Gemeinde Grödersby, Vorstandsvorsteher)
Braack, Lars (Stadt Kappeln)
Dreyer, Peter Martin (Gemeinde Rabenkirchen-Faulück)
Grohmann, Thomas (Stadt Kappeln)
Henkel, Arno (Gemeinde Karby)
Lassen, Hauke (Gemeinde Oersberg)
Meyer, Stefan (Gemeinde Rabel)
Starck, Volker (Gemeinde Dörphof)
Tüxen, Karen (Gemeinde Stoltebüll)
von Barga, Ulrike (Gemeinde Thumbby)
Traulsen, Heiko (Stadt Kappeln)
Wollert, Jürgen (Stadt Arnis)

Entschuldigt fehlen:

Fülling, Wilhelm (Gemeinde Winnemark)

Zusätzlich anwesend:

Bendlin, Ulrich (Stadtverwaltung Kappeln, Niederschrift)
Faltin, Luisa (Stadtverwaltung Kappeln)
Schulz, Michael (Stadtverwaltung Kappeln)
Schürmann, Lisa Sophie (Stadtverwaltung Kappeln)

Presse:

Nordmann, Rebecca (Schleibote)

Gäste:

Dähnis, Michael (IPP Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH)
Jacob, Angelika (Landschaftsplanung JACOB - FICHTNER PartGmbH)
Kakoschky, Rommy (Bauausschuss Stadt Kappeln)
Otten, Michael (WiREG mbH)
Sieber, Ralph (Bauausschuss Stadt Kappeln)

Stoll, Joachim

Trauzettel, Horst (Bauausschuss Stadt Kappeln)

Zuhörer / Zuhörerinnen: 3

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1.	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2.	Änderungsanträge zur Tagesordnung
3.	Beschluss über die nichtöffentliche Beratung von einzelnen Tagesordnungspunkten
4.	Bericht des Verbandsvorstehers / der Geschäftsstelle
5.	Einwohnerfragezeit
6.	Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der letzten Sitzung
7.	Vorstellung und Beratung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes
8.	Wärmeversorgungskonzept: vergaberechtliche Stellungnahme
9.	Wärmeversorgungskonzept: weiteres Vorgehen
10.	Haushaltssatzung des Zweckverbandes interkommunales Gewerbegebiet Nordschwansen für das Haushaltsjahr 2022
11	Jahresabschluss 2020
12.	Überplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen im 1. Haushaltshalbjahr 2021
13.	Verschiedenes

Tagesordnungspunkt 1

Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

Herr Andresen eröffnet um 18:00 Uhr die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung, die Anwesenheit sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Herr Andresen bedankt sich im Namen des Zweckverbandes bei dem scheidenden Bürgermeister der Stadt Kappeln, Herrn Traulsen, für sein Engagement bei der Gründung des Zweckverbandes und seine stete Zu- beziehungsweise Mitarbeit bei der Entwicklung des Gewerbegebietes.

Tagesordnungspunkt 2

Änderungsanträge zur Tagesordnung

ENTFÄLLT

Tagesordnungspunkt 3

Beschluss über die nichtöffentliche Beratung von einzelnen Tagesordnungspunkten

Es sind keine nichtöffentlichen Tagesordnungspunkte vorgesehen.

Tagesordnungspunkt 4

Bericht des Verbandsvorstehers / der Geschäftsstelle

Herr Andresen verweist auf das städtebauliche Gesamtkonzept, dessen Eckpunkte im Rahmen verschiedener Vorstandssitzungen diskutiert, abgestimmt und abgewogen worden sind.

Tagesordnungspunkt 5

Einwohnerfragezeit

ENTFÄLLT

Tagesordnungspunkt 6

Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der letzten Sitzung

Einwendungen gegen die Niederschrift der letzten Sitzung werden nicht erhoben.

Tagesordnungspunkt 7

Vorstellung und Beratung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes

Im Auftrag des Zweckverbandes wurde durch die Büros Evers & Partner Stadtplaner Part GmbH / Hamburg, IPP Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH / Kiel und Jacob – Fichtner / Norderstedt ein städtebauliches Gesamtkonzept (Bauleit-, Erschließungs-, Entwässerungs- und Grünordnungsplanung) erarbeitet.

Herr Andresen (Einleitung), Herr Bendlin (Grundzüge der Bauleitplanung, Gründächer, Kostenprognose), Herr Dähnig (Erschließungs- und Entwässerungsplanung), Frau Jacob (Grünordnungsplanung) und Herr Otten (regionale Bodenpreise) stellen das Konzept vor.

Die in der nachfolgenden Diskussion vorgebrachte Anregung, das Gebiet nicht wie geplant über Norden, sondern über Osten (Ausbau und Erweiterung des bestehenden Wegesystems Loitmarkfeld / Klemensholl) für Fußgänger*innen / Radfahrer*innen zu erschließen und die Bedenken bezüglich der Verkehrssicherheit für Fußgänger bei der Querung der Ostseestraße werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Die Verbandsversammlung beschließt das städtebauliche Gesamtkonzept gemäß Anlage.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Zahl der Mitglieder:	13
Zahl der anwesenden Mitglieder:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Hinweis:

Die textliche Beschreibung des beschlossenen städtebaulichen Gesamtkonzeptes ist dieser Niederschrift als Anlage beigefügt.

Tagesordnungspunkt 8

Wärmeversorgungskonzept: vergaberechtliche Stellungnahme

Herr Bendlin erläutert die Ergebnisse des im Auftrag des Zweckverbandes erarbeiteten Gutachtens „Vergaberechtliche Prüfung: Beauftragung der Fernwärmeversorgung im interkommunalen Gewerbegebiet Nordschwansen“.

Beschluss:

Die Verbandsversammlung nimmt das Gutachten „Vergaberechtliche Prüfung: Beauftragung der Fernwärmeversorgung im interkommunalen Gewerbegebiet Nordschwansen“ der Kanzlei Becker Büttner Held / Hamburg zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Zahl der Mitglieder:	13
Zahl der anwesenden Mitglieder:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Tagesordnungspunkt 9**Wärmeversorgungskonzept: weiteres Vorgehen****Beschluss:**

Die Verbandsversammlung beschließt:

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit klimafreundlicher Fernwärme wird weiterhin angestrebt.

Das für die Umsetzung erforderliche Ausschreibungsverfahren wird in 2022 begonnen.

Die für das Vergabeverfahren erforderlichen Mittel in Höhe von 27.400,00 € werden im Haushalt 2022 zur Verfügung gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Zahl der Mitglieder:	13
Zahl der anwesenden Mitglieder:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Tagesordnungspunkt 10

Haushaltssatzung des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet Nordschwansen für das Haushaltsjahr 2022

Beschluss:

Der Zweckverband interkommunales Gewerbegebiet Nordschwansen beschließt die Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2022 wie folgt:

Haushaltssatzung des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet Nordschwansen für das Haushaltsjahr 2022

Aufgrund des § 14 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit und des § 77 der Gemeindeordnung wird nach Beschluss der Verbandsversammlung vom 16.12.2021 - und Genehmigung der Kommunalaufsicht - folgende Haushaltssatzung erlassen:

§ 1

Der Haushaltsplan für das **Haushaltsjahr 2022** wird

1.	im Ergebnisplan mit	
	einem Gesamtbetrag der Erträge auf	11.900 EUR
	einem Gesamtbetrag der Aufwendungen auf	26.600 EUR
	einem Jahresüberschuss von	0 EUR
	einem Jahresfehlbetrag von	14.700 EUR
2.	im Finanzplan mit	
	einem Gesamtbetrag der Einzahlungen aus laufender	
	Verwaltungstätigkeit auf	11.900 EUR
	einem Gesamtbetrag der Auszahlungen aus laufender	
	Verwaltungstätigkeiten auf	25.800 EUR
	einem Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der Investitionstätigkeit	
	und der Finanzierungstätigkeit auf	380.100 EUR
	einem Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der Investitionstätigkeit	
	und der Finanzierungstätigkeit auf	464.500 EUR

festgesetzt.

§ 2

Es werden festgesetzt:

1.	der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen auf	380.100 EUR
2.	der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen	0 EUR
3.	der Höchstbetrag der Kassenkredite auf	0 EUR
4.	die Gesamtzahl der im Stellenplan ausgewiesene Stellen auf	0 Stellen

Die kommunalaufsichtliche Genehmigung wurde am _____ erteilt.

Kappeln,

**Zweckverband Interkommunales
Gewerbegebiet Nordschwansen
Der Verbandsvorsteher
(Andresen)**

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Zahl der Mitglieder:	13
Zahl der anwesenden Mitglieder:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Tagesordnungspunkt 11**Jahresabschluss 2020****Beschluss:**

Der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Nordschwansen beschließt den Jahresabschluss 2020 und den Lagebericht in der vorliegenden Fassung.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Zahl der Mitglieder:	13
Zahl der anwesenden Mitglieder:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Tagesordnungspunkt 12**Überplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen im 1. Haushaltsjahr 2021****Beschluss:**

Die Verbandsversammlung genehmigt die unter Nr. 4 aufgeführten Aufwendungen und Auszahlungen in Höhe von 155,07 € des 1. Haushaltshalbjahres 2021.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Zahl der Mitglieder:	13
Zahl der anwesenden Mitglieder:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Tagesordnungspunkt 13

Verschiedenes

ENTFÄLLT

Herr Andresen beendet um 20:05 Uhr die Sitzung.

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.

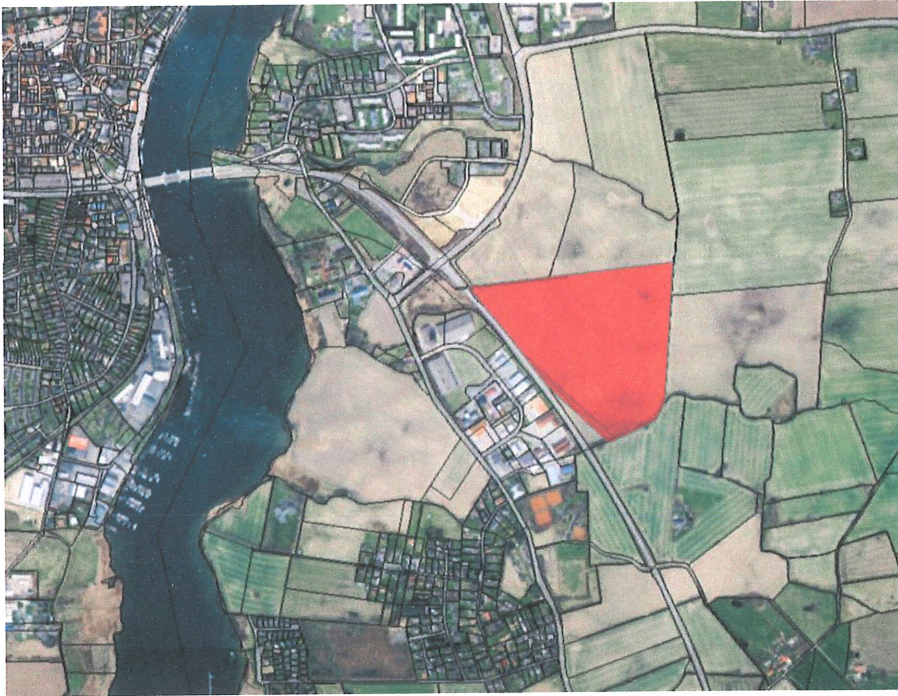
Ebenfalls im Regionalplan enthalten ist der Hinweis, dass „in Kappeln auch gewerbliche Arbeitsplätze geschaffen werden sollen. Dabei ist der geplante Standort des interkommunalen Gewerbegebietes Nordschwansen vorrangig zu entwickeln.“

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

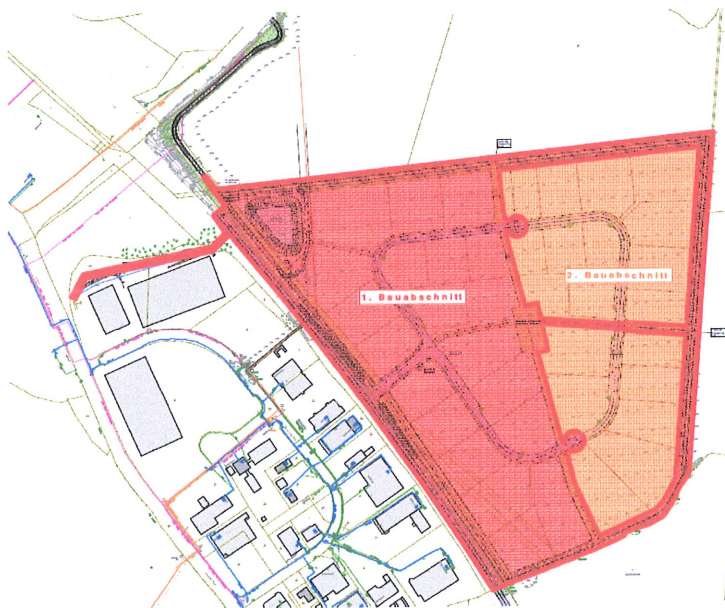
B1. Allgemeines / Lage

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 Zufahrtsbereich 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

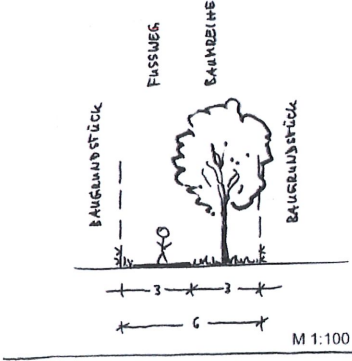
Aufgrund der teils exponierten Lage in der freien Landschaft und der nur in geringem Umfang vorhandenen Gehölzstrukturen bestehen besondere Anforderungen an die Einbindung des Gewerbegebietes in die Umgebung, sowohl in gestalterischer als auch in ökologischer Hinsicht. Das Grünordnungs- und Freiraumkonzept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

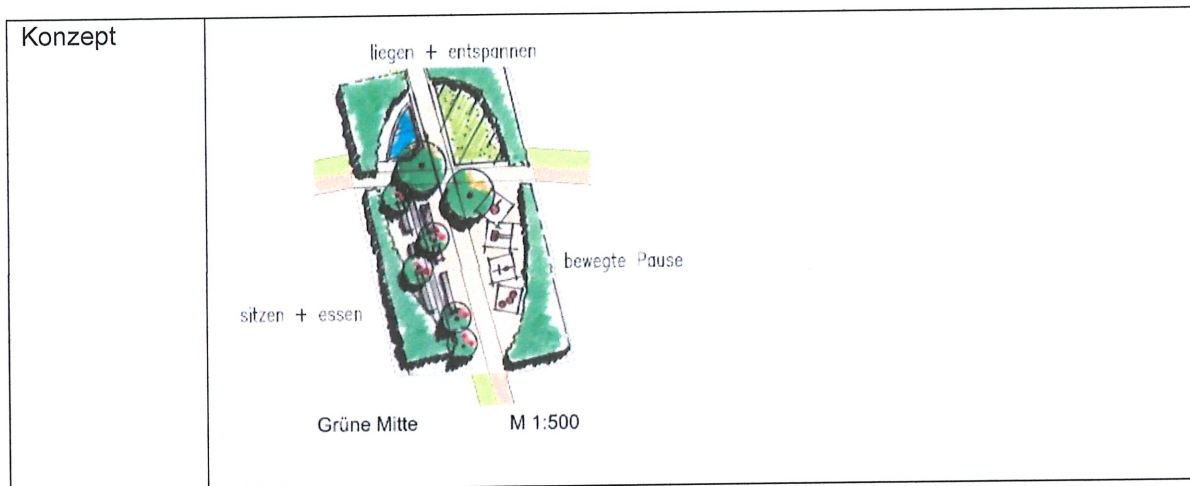
	barschaft.
Schnitt	<p>1 SIEDLUNGSRAND NACH NORDEN UND OSTEN: Lösung A: bevorzugt REODER/BOFFELKnick MIT ÖFF. WEG - GESTALTUNG DES ORTSRAUMS - SCHUTZ DES LANDSCHAFTSBILDS - ERHOLUNG IM ARBEITSUMFELD - Knick ANTEILIG FÜR ÖKOLOGIE? - EINSATZ DES BODENS AUS ERSCHEINUNG - KÜRZEST MIT A. BA. REALISIEREN</p>

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 BAUMREIHE</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 Gewerbebegrundstücken sollte die Grünanlage zum wechselseitigen Sichtschutz mit Heckenpflanzungen aus heimischen Gehölzen umgeben werden.



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 Nettobafläche = Verkaufspreis pro m ²	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



Zeichenerklärung:

- vorläufiger Gebäudemassiv-B-Plan Nr. 83
- Gewerbegebiet
- Baugericht
- Grundbesitz als Hochwasserschutz
- Gebäudefläche, als Hochwasserschutz
- steinerne Bänke
- Strassenmöblierung
- Einzel- und Hochbelegung von Knospen
- Aufpflanzung und Pflege von Bäumen mit Überbleibeln
- Aufpflanzung von Sämlingen / Fortschrittsarbeiten
- Aufpflanzung von Bäumen auf freigelegtem Grund
- ökologische Grünfläche
- ökologische Grünfläche: Grüne Mitte
- Anlage von öffentlichen Fuß- / Radwegen
- Fläche für die Rückhaltung von Oberflächenwasser

Baurechtsplan:
STADT KAPPELN
B-Plan Nr. 83
"Interkommunales Gewerbegebiet Nordschwansen"

Maßstab:
 1:1.000

Datum: 02.09.2021

Herr:
GESAMTKONZEPT

Herr:
Ferris & Partner Stadtplaner PartG mbH
 Frafundstr. 7b
 20097 Hamburg

Herr:
Stadtplaner

Herr:
ipp
 ipp Ingenieurbüro für
 Landschaftsplanung
 20147 Hamburg
 20147 Hamburg
 20147 Hamburg

Landschaftsplanung JACOB | FICHTNER
 Landschaftsplanung
 22149 Hamburg
 22149 Hamburg
 22149 Hamburg