



Interkommunales Gewerbegebiet Nordschwansen: Entstehungsgeschichte

Jul – Okt 2014	Grundstück: Ermittlung des Verkehrswertes durch den Gutachterausschuss beim Kreis Schleswig-Flensburg
08.03.2016	Zustimmung des Wirtschaftsministeriums SH zur Anbindung des Gewerbegebietes an die Bundesstraße B203
27.10.2016	Grundstück: notarielle Beurkundung eines Vorvertrages zur Sicherung der benötigten Flächen (Notar Jürgensen / Kappeln)
Nov 2016 – Mai 2017	Die Mitgliedsgemeinden (Arnis, Dörphof, Grödersby, Kappeln, Karby, Oersberg, Rabel, Rabenkirchen-Faulück, Stoltebüll, Thumbby und Winnemark) fassen Grundsatzbeschlüsse, Mitglied im noch zu gründenden Zweckverband zu werden
Hinweis	Die Grundsatzbeschlüsse dienen der Erarbeitung der für die Gründung des Zweckverbandes erforderlichen Unterlagen (ö-r Vertrag, Verbandssatzung) und der Abstimmung der weiteren Verfahrensschritte mit der Kommunalaufsicht
Okt 2017 – Jan 2018	Abschließende Beschlussfassung in den Mitgliedsgemeinden, den Zweckverband interkommunales Gewerbegebiet Nordschwansen zu gründen
Hinweis	Damals vorliegender, erster Planentwurf: 
18.01.2018	Unterzeichnung des Gründungsvertrages
15.03.2018	Konstituierende Sitzung der Verbandsversammlung, Erlass der Verbandssatzung
05.04.2018	Genehmigung der Verbandssatzung durch das Innenministerium
Jun 2018 – Jan 2019	Rechtliche Prüfung der für die Vergabe der Planungsleistungen (Erschließungs-, Bauleit- und Grünplanung) zu wählenden Vergabeart durch die Kanzlei WEISSLEDER EWER / Kiel

Ergebnis	Aufgrund Überschreitung des gesetzlich normierten Schwellenwertes sind die Planungsleistungen europaweit auszuschreiben
05.07.2018	Sitzung der Verbandsversammlung
18.09.2018	Grundstück: notarielle Beurkundung des Grundstückskaufvertrages (Notar Jürgen- sen / Kappeln)
18.12.2018	Sitzung der Verbandsversammlung
Jan 2019	Einreichung des Förderantrages (Planung, Erschließung und Vermarktung 1. Bau- abschnitt)
Hinweis	Die Förderentscheidung kann erst nach Beendigung der Bauleitplanverfahren und Vorliegen der erforderlichen Genehmigungen getroffen werden
Jan 2019 – Jan 2020	Prüfung der steuerlichen Einordnung des Zweckverbandes
Ergebnis	Die Entwicklung, die Parzellierung und der erstmalige Abverkauf der Grundstücke als Gewer- beflächen durch den Zweckverband sind grundsätzlich als hoheitliche Tätigkeiten im Rahmen der auf ihn übertragenen gemeindlichen Boden und Siedlungspolitik anzusehen. Der Zweck- verband unterliegt somit nicht der Steuerpflicht. Dies gilt jedoch nicht für die Leistungen - insbesondere die „inneren“ Erschließungsleistungen -, die auf den zur Veräußerung vorgese- henen Grundstücken erbracht werden sollen und auch von privaten Dritten erbracht werden könnten. Diese Tätigkeiten werden im Rahmen eines Betriebs gewerblicher Art ausgeübt.
12.02.2019	Vorstellung des geplanten Gewerbegebietes bei der Landesplanung, der Regional- entwicklung des Kreises Schleswig-Flensburg, der Unteren Naturschutzbehörde. Aufgrund der Interkommunalität und der mit der Planung verfolgten nachhaltigen Ausrichtung des Gewerbegebiets wird das Projekt von den beteiligten Behörden ausdrücklich begrüßt.
25.06.2019	Sitzung der Verbandsversammlung
Jul 2019 – Jul 2020	Europaweites Vergabeverfahren: Ausschreibung der Planungsleistungen (Bauleit-, Erschließungs- und Grünplanung). Das Verfahren wird nach Bereitstellung der er- forderlichen Mittel durch das Büro LUCHTERHAND / Hamburg betreut.
Jul – Dez 2019	Prüfung möglicher Energieversorgungsszenarien (Strom, Gas) mit einem Versor- gungsanteil aus regenerativen Energiequellen durch die Firma RECASE / Busdorf. Bewertung der aufgezeigten Varianten auf technische, wirtschaftliche und regulato- rische Umsetzbarkeit
27.02.2020	Besprechung mit Leitungsträgern (Ver- und Entsorgungsunternehmen): Abstim- mung der Anbindung des Gewerbegebietes an das Abwasser-, Strom- und Glasfa- sernetz

Mär – Mai 2020	1. Corona-Lockdown
14.05.2020	Sitzung der Verbandsversammlung
ab Juni 2020	Erarbeitung eines Energieversorgungskonzeptes (Strom, Wärme) durch die Firma RECASE / Busdorf: aufbauend auf den bewerteten Energieversorgungsszenarien wird die konkrete Umsetzbarkeit ausgewählter Szenarien geprüft und abgestimmt. Ziel ist die Schaffung der genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen, auf deren Basis die Umsetzung der angestrebten regenerativen Konzepte möglich ist.
01.07.2020	Auftaktbesprechung Planung. Teilnehmer: Zweckverband, Planer*innen Bauleit-, Grün- und Erschließungsplanung, WiREG
Hinweis	Abstimmung und Erörterung der Vorgaben, Rahmenbedingungen und der mit der Planung verfolgten Ziele.
	Damalige Vorgaben des Zweckverbandes: nachhaltige Entwicklung des Gewerbegebietes. Ausgleich zwischen den ökonomischen, ökologischen (naturnahe Grün- und Freiraumgestaltung, standortgerechte Begrünung) und sozialen (naturnahe Erholungsräume, Anbindung ÖPNV) Interessen. Mögliche Maßnahmen zur ökologischen Ausrichtung des Gewerbegebietes sollen in enger Abstimmung zwischen den Fachplanern erarbeitet, in einem Grünordnungsplan dargestellt und anschließend in die Erschließungsplanung integriert und baulich realisiert werden. Geringer Flächenverbrauch bei der Gebäudebebauung (lieber in die Höhe als in die Breite bauen), Berücksichtigung von Starkregenereignissen, möglichst wenig Auflagen für die späteren Nutzer*innen, Erarbeitung des bestmöglichen Kompromisses zwischen Wirtschaftlich- und Nachhaltigkeit
13.07.2020	Sitzung der Verbandsversammlung
14.07.2020	Abschluss eines Landpachtvertrages für die noch nicht in Anspruch genommenen Flächen des Plangebietes
Hinweis	Der Pächter ist verpflichtet, auf dem Pachtgegenstand und auf seine Kosten eine Blühfläche mit einer Größe von 1 Hektar anzulegen und zu pflegen. Die zu verwendende Saatgutmischung als auch die entsprechenden vertraglichen Regelungen wurden in enger Abstimmung mit der Lokalen Aktion Schlei erarbeitet.
18.08.2020	Auftragsvergabe Bauleit- und Grünplanung (EVERS & PARTNER Stadtplaner / Hamburg, Landschaftsplanung JACOB FICHTNER / Norderstedt)
02.11.2020	Auftragsvergabe Erschließungsplanung (IPP Ingenieurgesellschaft / Kiel)
Dez 2020 – Mai 2021	2. Corona-Lockdown
11.03.2021	Sitzung der Verbandsversammlung
11.03.2021	Auf Grundlage des erarbeiteten Energieversorgungskonzeptes beschließt die Ver-

	bandsversammlung, das Gewerbegebiet mit klimafreundlicher Fernwärme zu versorgen. Der Vorstandsvorsteher wird ermächtigt, die erforderlichen rechtlichen Prüfungen durchzuführen und Verhandlungen mit potentiellen Betreibern zu beginnen.
Apr – Dez 2021	Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Fernwärme (Bau und Betrieb des Versorgungsnetzes) soll durch einen privaten Anbieter erfolgen. Prüfung, ob die Anbietersuche beziehungsweise der entsprechende Vertragsabschluss ein vergaberechtlich relevantes und somit ausschreibungspflichtiges Rechtsgeschäft darstellt (Kanzlei BECKER BÜTTNER HELD / Hamburg).
Ergebnis	Bei dem angedachten Rechtsgeschäft handelt es sich um eine Konzession im Sinne des § 105 GWB. Das Vorhaben unterliegt somit einer Ausschreibungspflicht (§ 4 Absatz 1 SHVgVO i.V.m. § 23 VOB/A). Als Vergabeverfahren stehen dem Zweckverband die öffentliche Ausschreibung und die beschränkte Ausschreibung mit Teilnahmewettbewerb zur Verfügung.
08.07.2021	Grundbuchliche Sicherung eines Leitungsrechtes. Über die eingetragene Leitungstrasse soll das im Gewerbegebiet anfallende Schmutz- und Regenwasser Richtung Bernard-Liening-Straße abgeleitet werden.
16.12.2021	Sitzung der Bandsversammlung. Vorstellung und Beratung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes
Hinweis	<p>Das Gesamtkonzept, bestehend aus den Bausteinen Bauleit-, Erschließungs-, Entwässerungs- und Grünordnungsplanung definiert die zukünftige Ausrichtung des Gewerbegebietes und legt den Rahmen des Bebauungsplanes fest. Das Konzept ermöglicht eine reibungslose Abwicklung des Bauleitplanverfahrens sowie ein hohes Maß an Verlässlichkeit in Gesprächen mit Grundstücksinteressenten*innen.</p> <p>Folgende Ziele werden im Gesamtkonzept verbindlich festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 die ungestörte gewerbliche Nutzung zu ermöglichen - Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten und Ausschöpfung entsprechender Potentiale, sofern sie die gewerbliche Nutzung nicht grundlegend einschränken

Hinweis	<p>Planzeichnung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes:</p> 
10.01.2022	Beschluss des städtebaulichen Gesamtkonzeptes im Bauausschuss der Stadt Kappeln
Jan – Jun 2022	Erarbeitung eines digitalen 3D-Höhenmodells
Hinweis	Durch das 3D-Modell werden Gebäudekörper und verschiedene Höhenvarianten dargestellt, um ihre stadträumliche Wirkung im Städteingangsgebiet zu prüfen. Die Überprüfung dient als Entscheidungsgrundlage für die Festsetzung der Gebäudehöhe im Bebauungsplan.
Mär – Nov 2022	Erarbeitung und Abstimmung der Vorentwürfe der Bauleitpläne (46. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bebauungsplan Nr. 83)
Mär 2022 – Feb 2023	Vorbereitung und Beginn des Vergabeverfahrens Fernwärmekonzession. Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen. Erarbeitung und Abstimmung des Konzessionsvertrages (Kanzlei BECKER BÜTTNER HELD / Hamburg (rechtliche Betreuung), Firma RECASE / Busdorf (fachliche und technische Betreuung)).
Hinweis	Aufgrund Überschreitung des zur Verfügung stehenden Budgets wird das Vergabeverfahren unmittelbar nach Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen ausgesetzt.
31.03.2022	Sitzung der Verbandsversammlung
04.04.2022	Erwerb von 25.230 Ökopunkten zur Kompensation der durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts

Apr – Jun 2022	Durchführung einer Brutvogelkartierung
Hinweis	Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorkommenden Offenlandvögel. Bei den durchgeführten Untersuchungen wurden im Plangebiet 13 Brutvogelarten nachgewiesen. Bei zwölf dieser Brutvogelarten handelt es sich zumeist um weit verbreitete Arten. Mit der Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i> , RL SH „3“) kommt eine Art vor, die in Schleswig-Holstein sowie landesweit gefährdet ist. Sie hat fünf Revierzentren im Plangebiet. Ein Ausgleich ist aufgrund landesrechtlicher Vorgaben zwingend erforderlich. Für den dauerhaften Funktionsverlust der fünf Reviere ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten ein Ausgleich in einer Größenordnung von 3 ha extensiv genutztem mesophilen Grünland pro Revier im selben Naturraum zu schaffen.
14.11.2022	Beratung der Vorentwürfe der Bauleitpläne im Bauausschuss der Stadt Kappeln
20.12.2022	Sitzung der Verbandsversammlung
Dez 2022 – März 2023	Bauleitplanung: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit / frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB. Erörterung und Abstimmung der eingegangenen Stellungnahmen.
Ergebnis	<p>Wichtige Ergebnisse der TÖB-Beteiligung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes Nordschwansen. Die Interkommunalität und der verfolgte Ansatz der Nachhaltigkeit werden begrüßt. - Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Der vorliegenden Planung wird zwar grundsätzlich zugestimmt. Da zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen wird, sind archäologische Voruntersuchungen/ Grabungen erforderlich. - Die bisherigen Ausführungen zum Lärmschutz müssen konkretisiert und verifiziert werden.
13.07.2023	Sitzung der Verbandsversammlung (u.a. Bereitstellung zusätzlicher Mittel für das Vergabeverfahren Fernwärmekonzession)
Weiterer Fahrplan / nächste Schritte (gemäß aktueller Planung)	
April 2023 – tba	Korrektur und Anpassung der Bauleitpläne. Erarbeitung der für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erforderlichen Unterlagen
Mai 2023 – tba	Erarbeitung eines schallschutzfachlichen Gutachtens
Sep 2023 - tba	Fortsetzung des Vergabeverfahrens Fernwärmekonzession

Sep 2023	Durchführung der archäologischen Voruntersuchungen
tba	Abstimmung der für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erforderlichen Unterlagen im Zweckverband
tba	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 46. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 83 im Bauausschuss der Stadt Kappeln

tba (to be announced) = wird noch bekanntgegeben, das genaue Datum ist zurzeit noch nicht bekannt

Kappeln, 3. August 2023