

Begründung

3. Änderung des B-Planes Nr. 15 für das Gebiet "Loitmark-Kathenfeld"

Die Genehmigung des B-Planes Nr. 15 für das Gebiet "Loitmark-Kathenfeld" wurde am 13.05.1980 bekanntgemacht. Das Gewerbegebiet liegt auf der östlichen Seite der Schlei zwischen der B 203, der K 123 und der BarbarasträÙe.

Der vorgenannte B-Plan ist als Gewerbegebiet mit einer TeilfläÙe am südlichen Bereich als Mischgebiet ausgewiesen.

Am 30.09.1985 wurde die 1. Änderung zu diesem vorgenannten B-Plan bekanntgemacht. Diese Änderung bezog sich hauptsächlich auf die Verschwenkung der Straße, um hier dem ansässigen Betrieb, Mercedes Benz Vertragswerkstatt, Expansionsmöglichkeiten zu bieten.

Eine zweite Änderung dieses vorgenannten B-Planes wurde am 07.04.1989 bekanntgemacht. Diese Änderung bezog sich auf Herausnahme von Erschließungszonen sowie auf die Herausnahme eines vorhandenen Teiches, der zwischenzeitlich vollkommen verlandet war.

Am 13.05.1992 wurde eine 3. Änderung des vorgenannten B-Planes mit dem Planungsziel "Ausschließung von Einzelhandelsbetrieben für Waren des täglichen Bedarfs" von der Stadtvertretung der Stadt Kappeln beschlossen. Dieser Beschluß wurde am 06.10.1993 um eine Mischgebietserweiterung in nordwestlicher Richtung geändert. Desweiteren ist angedacht, die nordwestlichen FläÙen, die z.Z. mit Getreidelagerung belastet sind, als Sondergebiet Getreidehandel/Getreidelager auszuweisen.

Das gesamte Gewerbegebiet ist z.Z. mit folgenden Betrieben bestückt:

- | | |
|---|-------------------|
| - Getreidehandel/Getreidelagerung | - GE |
| - Kfz.-Betrieb | - GE |
| - Feinmeßtechnik | - GE |
| - Segelmacherei | - GE |
| - Maschinenbau | - GE |
| - Stadt Kappeln (noch vorhandene FläÙen) | - GE |
| - Fischhandel/Fischräucherei | - GE |
| - Handel mit Garten- und Tierbedarf | - GE |
| - Einzelhandel mit Heimtextilien, Betten und Kleinmöbel | - GE |
| - Einzelhandelsbetrieb | - GE angedacht MI |
| - Einzelhandelsbetrieb | - MI |
| - Kfz.-Betrieb | - MI |
| - Elektrohandel | - MI |
| - Fitnessstudio | - MI |
| - Kfz.-Werkstatt und -Handel | - MI |

Aufgrund der Ansiedlung eines bestimmten Einzelhandelsbetriebes ist dieses Gewerbegebiet, welches lange Zeit nicht angenommen wurde, für weitere Interessenten, hier besonders in dem Bereich der Frischemärkte, aktuell geworden.

Der Grundgedanke der Gewerbegebietsausweisung, d.h. produzierendes Gewerbe anzusiedeln, ist gefährdet.

Nur ein sehr geringer Anteil der hier ansässigen Betriebe beschäftigt sich tatsächlich mit dem Produzieren von Waren und schafft neue Arbeitsplätze.

Ein weiterer Punkt für die Attraktivität dieses vorgenannten B-Planes ist die Nichtrealisierung des B-Planes Nr. 28, wo Ladeneinrichtungen für den Siedlungsbereich Ellenberg in einer bestimmten festgesetzten Größenordnung angesiedelt werden sollten.

Diese hier angedachten Läden, die der Versorgung der Ellenberger Bevölkerung und dem Kappeler Umfeld dienen sollten, haben sich jetzt in diesem B-Plan-Bereich angesiedelt und zerstören damit die eigentlich gewollte Struktur dieses Bereiches.

Weiterhin ist feststellbar, daß Kaufkraft durch die Ansiedlung von Frischemärkten und anderen Ladeneinrichtungen des Einzelhandelsbereiches aus dem Stadtbereich, hier besonders dem Ortskern der Stadt Kappeln entzogen wird.

Dieser Ortskern der Stadt Kappeln ist seit 1987 förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet, dessen Entwicklung im städtebaulichen und damit auch wirtschaftlichen Bereich über Mittel der Städtebauförderung gefördert wurde und auch noch wird.

Es muß befürchtet werden, daß durch eine negative Entwicklung im Gewerbegebiet "Loitmark-Kathenfeld", d.h. weitere Ansiedlungen von Frischemärkten in diesem Bereich, ein erheblicher Strukturwandel des Einzelhandelsgefüges auch im Altstadtbereich der Stadt Kappeln eintreten wird mit seinen erheblichen negativen Auswirkungen wirtschaftlicher Art, die für die traditionell gewachsenen Strukturen der Stadt und deren Bewohner und Wirtschaft sich sehr negativ auswirken können.

Diese Ausschließung von Einzelhandelsbetrieben soll sich aber nur auf die im B-Plan ausgewiesenen - GE - (Gewerbegebiet) Flächen beziehen.

Die angrenzenden - MI - (Mischgebiet) Flächen stehen als Ausweichfläche für die im Gewerbegebiet nicht zulässigen Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung.

Hier können sich somit weitere Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe für Waren des täglichen Bedarfes ansiedeln.

Desweiteren soll in diesem Bereich die Möglichkeit vorgehalten werden, daß sich Einzelhandelsbetriebe, die nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, ansiedeln können, um somit die Versorgung der umliegenden Bevölkerung zu gewährleisten.

Die angedachte Ausnahmeregelung dient der Stärkung der sich als kleingliedrig darstellenden Struktur der Innenstadt (Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet), die durch eine intensive Einzelhandelsnutzung, hier besonders des täglichen Bedarfes, am Randbereich der Stadt, nicht ausgeblutet werden soll.

Sie dient aber auch der Existenzberechtigung und den damit verbundenen Expansionsmöglichkeiten der im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe.

Die gewollte Stärkung und Aufwertung des Altstadtbereiches würde sich, sofern die Randbereiche der Stadt, mit Einzelhandelsbetrieben bestückt wäre, umkehren in eine Schwächung dieses Bereiches, die Auswirkung auf den sozialen und wirtschaftlichen Sektor nach sich zieht und die die Stadtsanierung in Frage stellt.

Die Änderungen der nordwestlichen Flächen des - Ge-Gebietes in ein - SO-Gebiet mit der Festsetzung "Getreidehandel/Getreidelager" dient der rechtlichen Absicherung dieses Bereiches und des rechtlichen Schutzes der sonstigen Flächen. Hintergrund für diese Festsetzung ist die mit der Getreidelagerung verbundene Begasung, die je nach Erfordernis angewandt werden kann und somit auch Auswirkungen auf die Nachbarbebauung hat.

Die städtebauliche Komponente dieser Festsetzung in ein - SO-Gebiet liegt in der Festschreibung "Getreidehandel/Getreidelager" und der damit verbundenen Beschränkung auf andere Nutzungsarten, die zu negativen Auswirkungen auf das Stadtgebiet führen könnten.

Besitzverhältnisse sind aus dem anliegenden Eigentümerverzeichnis ersichtlich.

Erschließung:

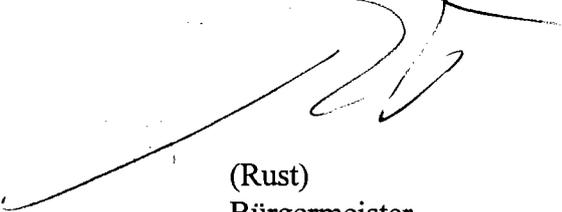
Die verkehrliche Erschließung sowie die Ent- und Versorgung verändert sich nicht gegenüber dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 15 für das Gebiet "Loitmark-Kathenfeld"

Sonstiges:

Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß die Stadt Kappeln zur Zeit ein neues Gewerbegebiet in Sandbek plant, das als Ausweichgebiet zur Verfügung stehen wird.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 13.12.1995 gebilligt.

24376 Kappeln, den 15. Januar 1995



(Rust)
Bürgermeister