

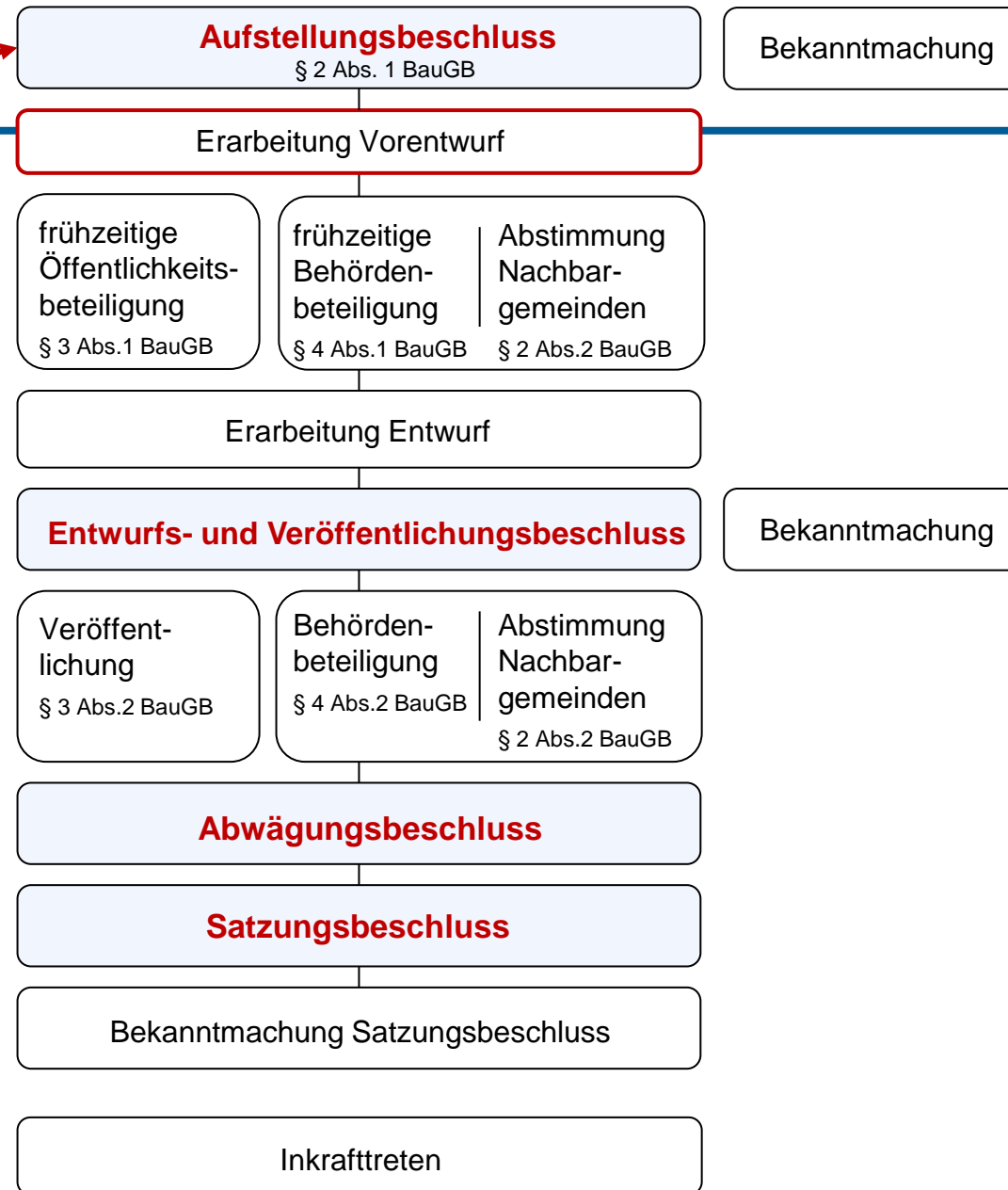
Gemeinde Gelting

Bebauungsplan Nr. 28

Gewerbegebiet Westerfeld

Verfahren

- Juli 2024 Planungsanzeige an das Innenministerium – Landesplanung -
- 24. September 2024 Kreisbereisung
- 21. November 2025 Schreiben der Landesplanung



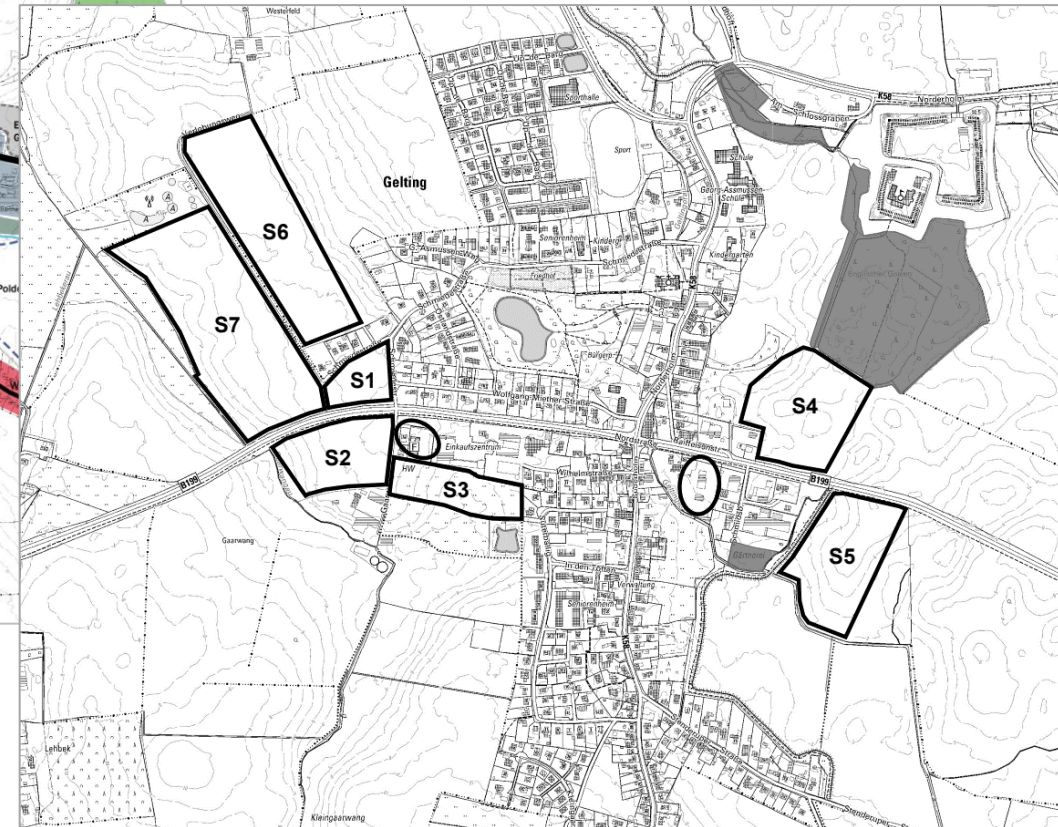
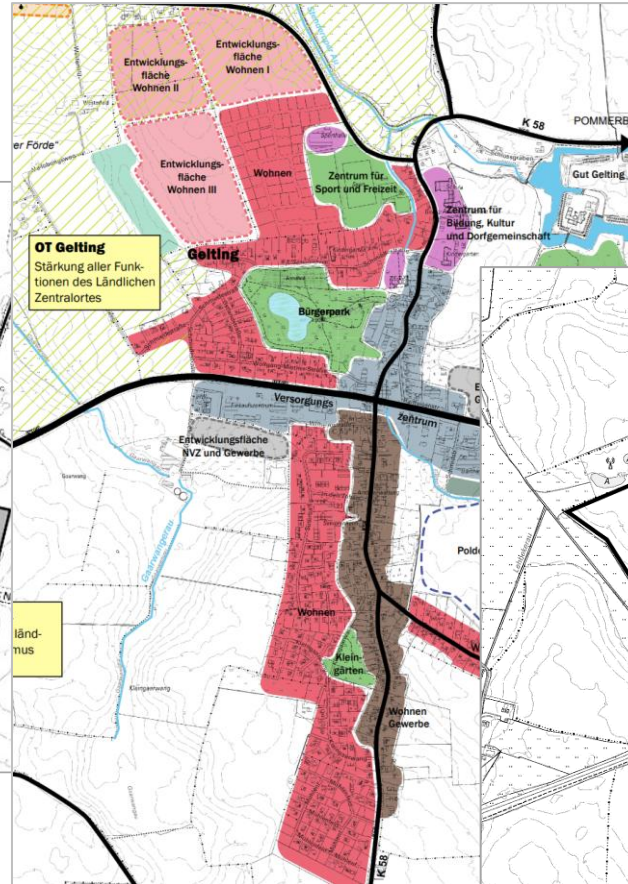
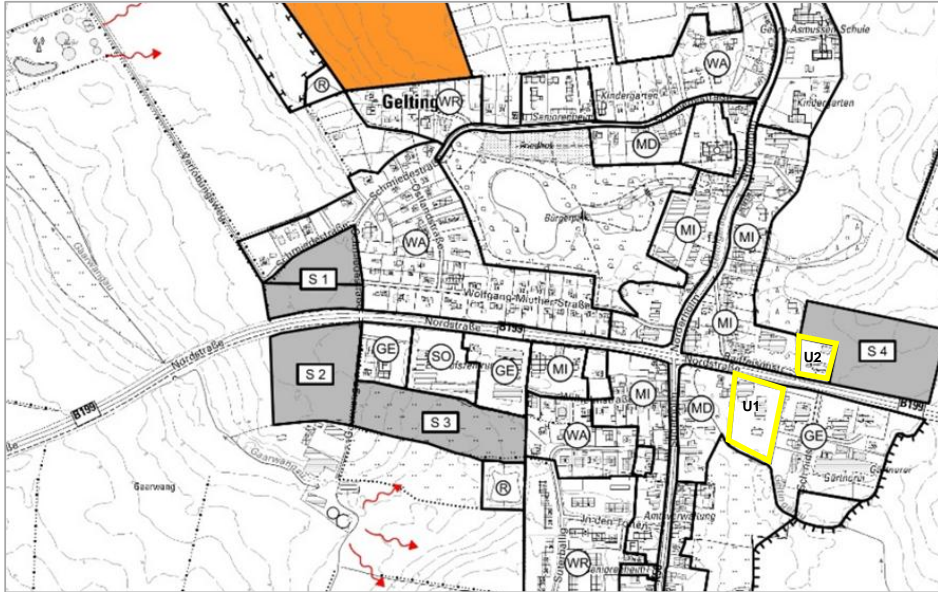
Suchflächenanalyse



Suchflächenanalyse - OEK

Vorüberlegungen OEK

- Prüfflächen gewerbliche Entwicklung



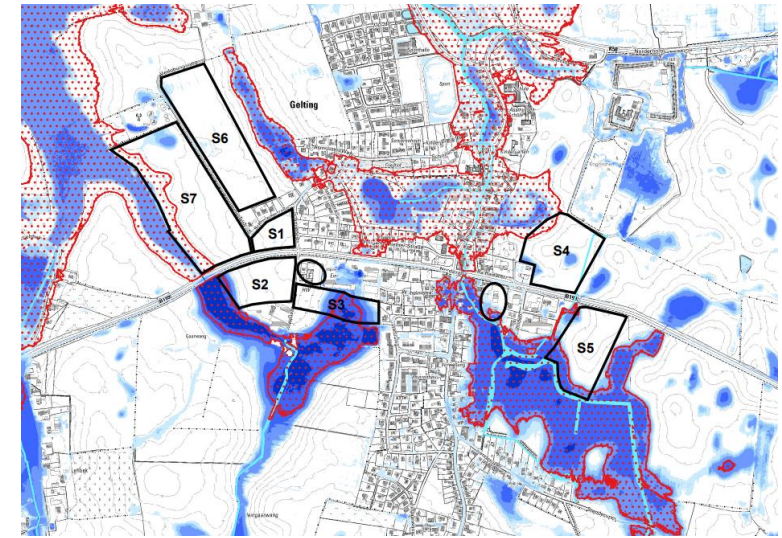
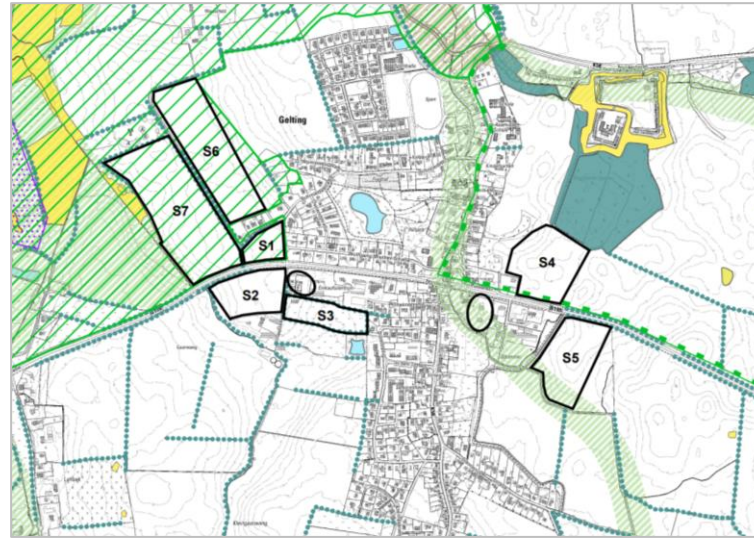
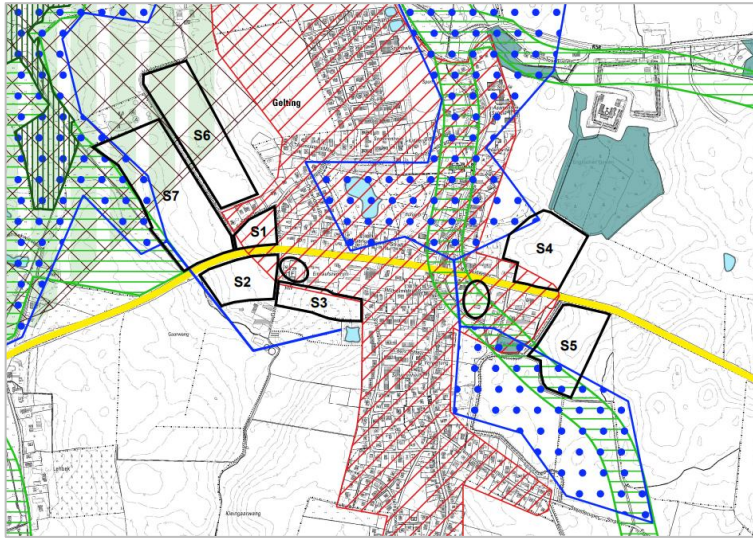
Nachnutzungspotenziale

- Nicht gegeben

Erweiterter Prüfradius

- Insgesamt 7 Suchflächen

Suchflächen – Gesamtbewertung



- **Suchfläche S1:** ca. 1,15 ha; Anbauverbotszone, LSG; geeignet für einen Teil des Flächenbedarfs; **aber:** keine Verfügbarkeit
- **Suchfläche S2:** ca. 2,8 ha; Anbauverbotszone, HWR im Westen, geeignet; **aber:** keine Verfügbarkeit
- **Suchfläche S3:** ca. 1,7 ha; HWR + Starkregengefährdung = **Realisierungshemmnis**; nur kleiner Teil geeignet; **und:** keine Verfügbarkeit
- **Suchfläche S4:** ca. 3,8 ha; Anbauverbotszone, HWR; geeignet; **aber:** keine Verfügbarkeit
- **Suchfläche S5:** ca. 3,8 ha; Teil des Überflutungsbereichs des Polders = **Realisierungshemmnis**
- **Suchfläche S6:** ca. 8 ha; grds. geeignet, nicht direkt an B199 gelegen; LSG; Regionaler Grünzug; **und:** keine Verfügbarkeit
- **Suchfläche S7:** ca. 8,8 ha; Arrondierung (eingeschränkt); Anbauverbotszone; HWR im Westen; LSG; Regionaler Grünzug; **aber:** Verfügbarkeit gegeben

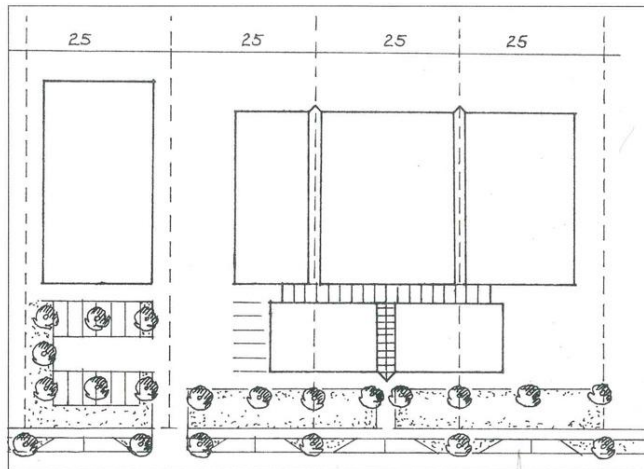
Vorkonzept

PLANUNGSGEMEINSCHAFT
FÜR DEN RAUM NORDHOLSTEIN
PLANUNGSGEMEINSCHAFT
FÜR DEN RAUM NORDHOLSTEIN

Nutzungskonzept

Nutzungskonzept Plangebiet

- Verlagerung Discounter und Vollsortimenter; ergänzende Angebote – Flächenbedarf Einzelhandel: ca. 18.000 m² -> Flächen an B199
- Bauhof: Flächenbedarf ca. 2.500 m² -> Flächen im Bereich Kläranlage
- Gewerbe: keine konkreten Bedarfe bekannt, daher modulares System zu empfehlen



Quelle: Perifra- Handbuch zur Gestaltung qualifizierter Gewerbegebiete im Kreis Schleswig-Flensburg

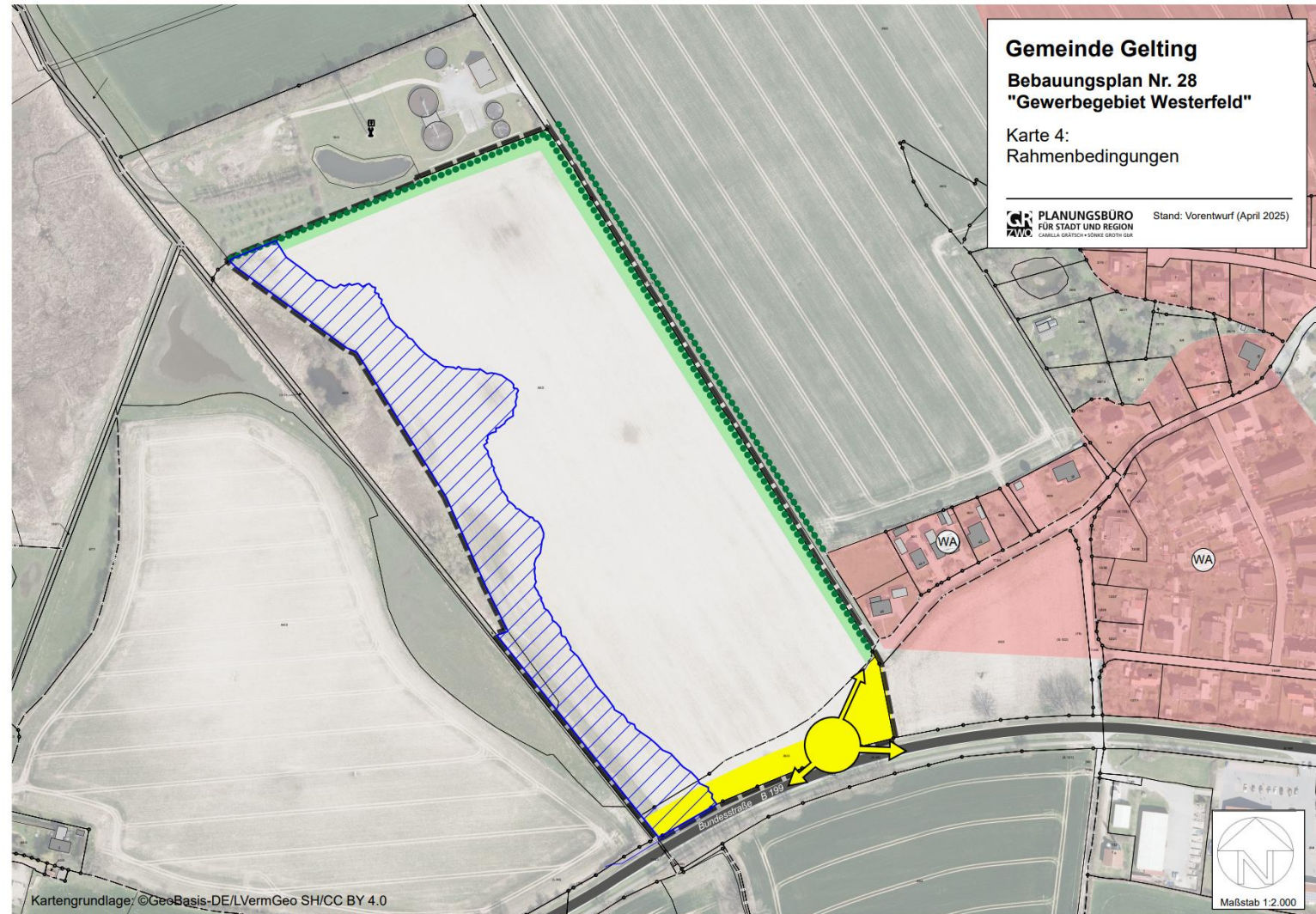
Rahmenbedingungen

Anbauverbot

- 20 m an Bundesstraßen

Verkehrliche Erschließung

- Abstimmung mit LBV-SH erforderlich
- Frühzeitig Erschließungsplaner hinzuziehen: Verkehrliche Anbindung B199, Anbindung GE und Oberflächenentwässerung



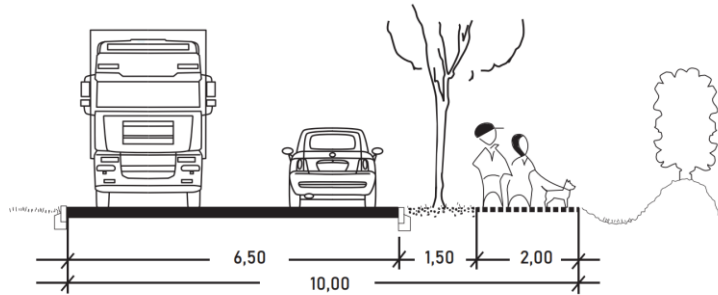
Vorkonzept

Hochwasserrisikogebiet

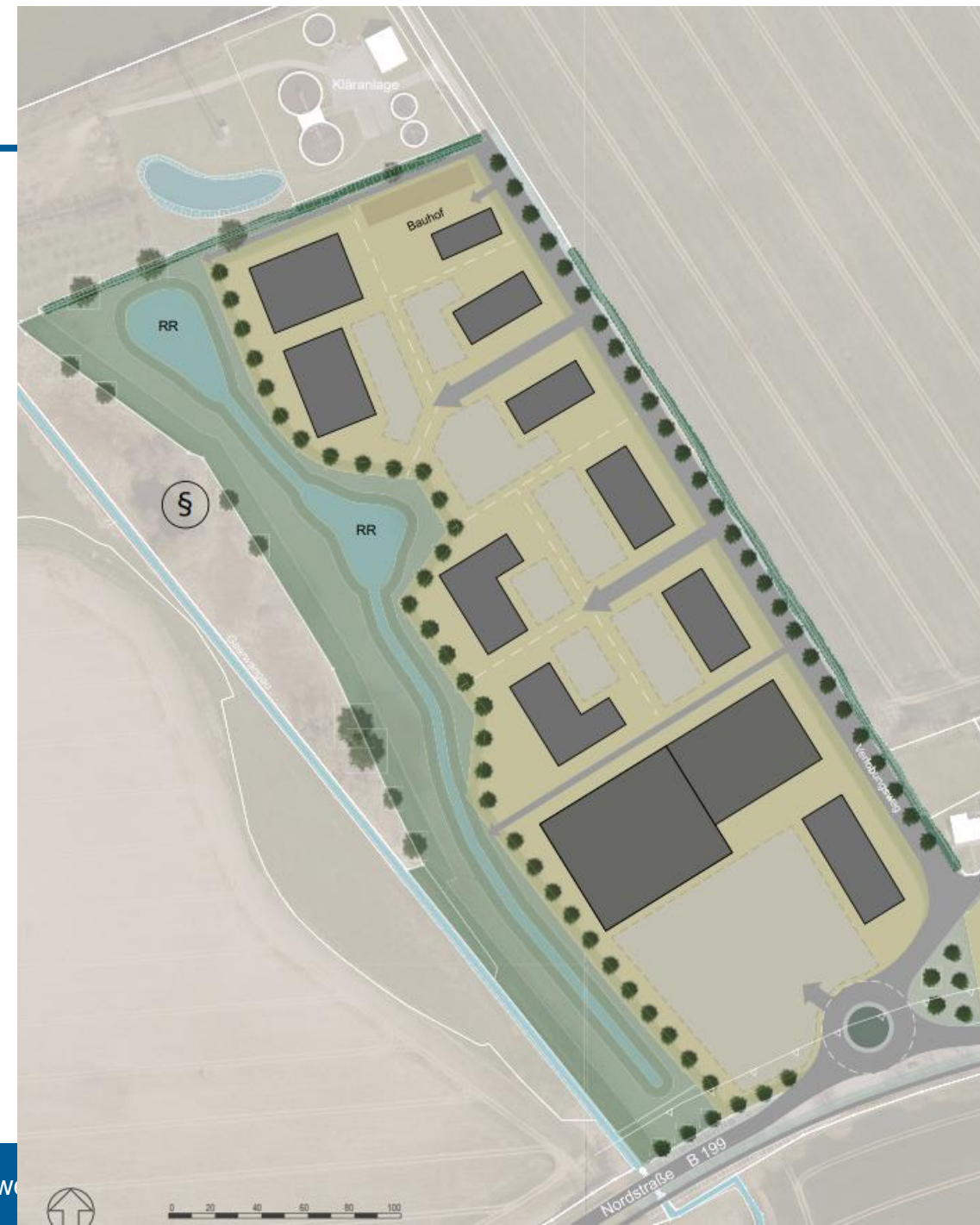
- Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG
- Nutzung für Regenrückhaltung, Abstandspuffer Biotopschutz

Verkehrliche Erschließung

- Kreisverkehr: direkte Anbindung Einzelhandel + Anbindung Gewerbegebiet über Verlobungsring
- Verlobungsweg als Erschließung für Gewerbe, Bauhof ausbauen



Fahrbahn Begegnungsverkehr LKW/LKW möglich/ Grün / Fußweg / Bestand Graben und Knick



Vorkonzept

Fläche für Einzelhandel (ca. 20.000 m²)

- Direkte Anbindung vom Kreisverkehr auf Stellplatzfläche
- Vollsortimenter (Größe (brutto) ca. 54 x 64 m; VKF ca. 1.200 m²)
- Discounter (Größe (brutto) ca. 54 x 40 m; VKF ca. 1.000 m²)
- Zusätzliche Angebote, z.B. Fleischer, Bäcker

Gewerbegebiet (ca. 28.000 m²)

- Grundstücke ca. 3.000 m² - 7.000 m²

Bauhof (ca. 2.600 m²)

- Halle ca. 330 m²



Nächste Schritte

- **Nutzungskonzept für das Nahversorgungszentrums** (zulässige Verkaufsflächen, Sortimente)
 - Konkretisierung: was soll in welcher Größenordnung an dem Standort entwickelt werden?
 - Discounter: VKF xxx m²
 - Vollsortimenter: VKF xxx m²
 - Weitere Angebote Einzelhandel, Dienstleistungen xxx m²
- **Erarbeitung Auswirkungsanalyse als Nachweis**, dass das Planvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind
- **Erschließungsplanung**: Anbindung an B199 für KFZ und fußläufige Anbindung an Ortslage + Ver- und Entsorgung / Oberflächenentwässerung

Nächste Schritte

- Juli 2024 Planungsanzeige an das Innenministerium – Landesplanung -
- 24. September 2024 Kreisbereisung
- 21. November 2025 Schreiben der Landesplanung
- Einstieg in das Bauleitplanverfahren

