



Stadt Kappeln

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 51 - Wassermühlenstraße -

für den im Norden der Stadt Kappeln gelegenen Bereich

- nördlich der Straße Neukappeln,
- westlich der Wassermühlenstraße,
- südlich der Nordstraße (B 199) und
- östlich der vorhandenen Wohnbebauung Todt'sche Koppel.

Stand 05.03.2015, Entwurf

Evers & Küssner | Stadtplaner
Christian Evers & Ulf Küssner GbR
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Fon 040-25776737-0
Fax 040-25776737-9

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen und Verfahrensablauf	2
1.1	Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	2
1.2	Planerarbeit, Untersuchungen	2
2	Anlass der Planung	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	3
3.1.2	Regionalplan für den Planungsraum V 2002	3
3.1.3	Flächennutzungsplan 2000	3
3.1.4	Landschaftsplan 2001	4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete	4
3.2.3	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotop	4
4	Angaben zur Lage und zum Bestand	4
5	Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen	5
5.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept	5
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.1.2	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	8
5.1.3	Maß der baulichen Nutzung	8
5.1.4	Bauweise	10
5.1.5	Flächen für Nebenanlagen	10
5.1.6	Erhaltungs- und Anpflanzgebote, private Grünflächen	10
5.1.7	Gestaltung	11
5.2	Erschließung	12
5.3	Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten	12
5.3.1	Wasser- und Stromversorgung	12
5.3.2	Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung	12
5.3.3	Immissionsschutz	13
5.3.4	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel	13
5.4	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	13
6	Aufhebung / Änderung bestehender Pläne	14
7	Flächen- und Kostenangaben	14
7.1	Flächenangaben	14
7.2	Kostenangaben	14

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).

Die Stadtvertretung der Stadt Kappeln hat am 04.06.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch die Veröffentlichung im Internet unter www.kappeln.de sowie durch Hinweis im Aushangkasten am xx.xx.xxxx. Zusätzlich wurde die Bekanntmachung am in der örtlichen Tageszeitung „Schlei-Bote“ abgedruckt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Eine für die vorgesehene Einzelhandelsnutzung durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls kam zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und somit auch keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 24.07.2014 durchgeführt.

Die Stadtvertretung hat am xx.xx.xxxx den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am xx.xx.xxxx durch Bereitstellung im Internet sowie durch Hinweis im Aushangkasten ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich wurde die Bekanntmachung am in der örtlichen Tageszeitung „Schlei-Bote“ abgedruckt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der katastermäßige Bestand am xx.xx.xxxx sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.

1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen

Mit der Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 wurde das Büro Evers & Küssner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Als fachplanerische Grundlage für die Erarbeitung der Bebauungsplanänderung wurden folgende Fachbeiträge bzw. Untersuchungen herangezogen:

- Einzelhandelsentwicklungsgutachten, Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Kappeln, erarbeitet durch die Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH Dr. Lademann & Partner, August 2013
- Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 51 „Wassermühlenstraße“, goritzka akustik, Leipzig, April 2010
- Umweltverträglichkeits-Vorprüfung (UVVP) für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Wassermühlenstraße“, Evers & Küssner | Stadtplaner, Hamburg, Oktober 2014

2 Anlass der Planung

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 51 „Wassermühlenstraße“ schafft durch die Festsetzung von zwei Sondergebieten (SO1 Einzelhandel „Nahversorgung“ und SO2 Einzelhandel „Baumarkt“) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausbildung eines Nahversorgungszentrums im Norden der Stadt Kappeln. In diesem Zusammenhang ermöglichte der Bebauungsplan unter anderem die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m². Diese Ansiedlung soll zur Stärkung der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen nicht mehr verfolgt werden.

Rein quantitativ verfügt die Stadt Kappeln über ein umfassendes Nahversorgungsangebot. Dennoch bestehen strukturelle Defizite bzw. suboptimale Betriebsgrößen, die durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 und der parallel dazu durchgeführten 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 verbessert werden sollen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 zielt darauf ab, die nach geltendem Planrecht mögliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² am Standort Wassermühlenstraße aufzuheben. Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 soll ein Teil der entfallenden Verkaufsfläche (400 m²) zum Zwecke der Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmitteldiscounters am Standort Mehlby Verwendung finden, um diesen Lebensmitteldiscounter mit einer markttypischen Verkaufsflächengröße von maximal 1.200 m² auszustatten und dadurch nachhaltig zu sichern. Der verbleibende Teil der entfallenden Verkaufsfläche (600 m²) soll im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 zur Erweiterung des am Standort Wassermühlenstraße bestehenden Lebensmittelfrischemarkts genutzt werden, um die Verkaufsfläche von bisher 2.700 m² um zusätzliche 600 m² auf maximal 3.300 m² zu vergrößern.

In der Gesamtbetrachtung beider Bebauungsplanänderungen bleibt die Größe der maximalen Verkaufsfläche zur Gewährleistung nachhaltiger Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Kappeln gleich, sie werden lediglich innerhalb der Planänderungsbereiche neu verteilt.

Gleichzeitig wird durch die Vergrößerung der Spielräume für die Grundstücksbebauung und die Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Sortimente mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 eine der Nachfragesituation entsprechende flexible Bewirtschaftung des Einzelhandelsstandortes ermöglicht.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Die Stadt Kappeln wird im Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dargestellt. Die Schlei wird als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft und als Biotopverbundachse – Landesebene beschrieben.

3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum V 2002

Die Stadt Kappeln liegt innerhalb des Geltungsrahmens des Regionalplanes für den Planungsraum V–Kreisfreie Stadt Flensburg, Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg, von 2002. Der Regionalplan weist die Stadt als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums sowie als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung aus. Der unmittelbare Planbereich ist Bestandteil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Stadt Kappeln und befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz sowie für Tourismus und Erholung.

3.1.3 Flächennutzungsplan 2000

Der Flächennutzungsplan 2000 der Stadt Kappeln (Kreis Schleswig-Flensburg) wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Wassermühlenstraße“ im Jahr 2012 geändert. Diese 28. Flächennutzungsplanänderung stellt das Plangebiet überwiegend als Sondergebiet dar, wobei der

westliche Teilbereich des Sondergebiets die Zweckbestimmung „Einzelhandel-Baumarkt“, der östliche Teilbereich des Sondergebiets die Zweckbestimmung „Einzelhandel-Nahversorgung“ aufweist. Innerhalb des Sondergebiets „Einzelhandel-Baumarkt“ ist zudem ein Altlastenverdacht gekennzeichnet. Darüber hinaus ist eine Fläche im Süden als Grünfläche „Schutzgrün“ dargestellt. Im Westen wird diese über den Rand des Geltungsbereiches hinaus fortgeführt und schließt dort an Wohnbauflächen an. Weitere Wohnbauflächen begrenzen das Plangebiet im Süden und Osten. Im Nordwesten schließen Grünflächen für Kleingartenanlagen unmittelbar an das Plangebiet an. Der Norden ist geprägt durch weitere Grünflächen für Sportanlagen sowie gemischte Bauflächen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 wird das Plangebiet insgesamt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel-Nahversorgungszentrum / Fachmarktzentrum“ (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. Die Planung entspricht demnach den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes und gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.1.4 Landschaftsplan 2001

Der Landschaftsplan 2001 der Stadt Kappeln stellt den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 als gewerbliche Baufläche dar mit Grünstrukturen und symbolhaft dargestellten Parkplatzflächen dar. Im Entwicklungsplan werden für diesen Bereich ergänzende Begrünungsmaßnahmen dargestellt, um das Orts- und Landschaftsbild in gewerblich geprägten Bereichen positiv zu beeinflussen.

Die Zielsetzungen des Landschaftsplanes stimmen mit den Zielsetzungen der Bebauungsplanänderung überein. Aufgrund der baulichen Prägung sind keine grundsätzlich neuen Nutzungen mit landschaftsplanerischer Relevanz zu erwarten.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 51 „Wassermühlenstraße“ (2013). Dieser Bebauungsplan schafft die Grundlage für einen Einzelhandelsstandort südlich der B 199 im Nordosten der Stadt Kappeln, der die Ansiedlung eines Baumarkts zuzüglich Außen- und Freilager mit Ausstellungsflächen, eines Lebensmittelfrischemarkts, eines Lebensmitteldiscounters, eines Drogeriemarkts, eines Teppichladens sowie die Option für einen Einzelhandelsbetrieb im Segment Tiernahrung oder Möbel-, Einrichtungs- und Bettenhaus beinhaltet.

Insgesamt wird eine überbaubare Grundfläche von maximal 16.250 m² festgesetzt. Bezogen auf das unmittelbar angrenzende Niveau der Stellplatzanlage bzw. der Betriebsfläche wird eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m festgesetzt. Weiterhin wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

3.2.2 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete.

3.2.3 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß LNatSchG besteht für das Plangebiet nicht. Die Knicks im Süden und Westen des Plangebietes sind gem. § 21 LNatSchG geschützt.

4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Das etwa 3,78 ha große Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der bebauten Siedlungsstruktur der Stadt Kappeln in weniger als 1,0 km Luftlinie Entfernung zur Innenstadt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 210/12 und 520 der Flur 5 in der Gemarkung Kappeln der Stadt Kappeln. Derzeit wird das Flurstück 210/12 im Nordwesten baulich durch ein großes Einzelhandelsgebäude mit nahezu quadratischer Grundfläche (100 m x 130 m) geprägt. Es fasst

mehrere Einzelhandelsbetriebe unter einem Dach zusammen, darunter das im Westen gelegene Bau- und Gartencenter, welches zuzüglich zu den im Gebäude liegenden Flächenanteilen, weitere nicht überdachte Flächen (Außen- und Freilager mit Ausstellungsflächen) im Südwesten des Plangebietes einnimmt, sowie einen großflächigen Lebensmittelfrischemarkt, einen Tabakladen, einen Blumenladen, einen Backshop sowie einen Fachmarkt für Bodenbeläge im Osten des Bestandsgebäudes.

Dem Einzelhandelsgebäude werden die erforderlichen Stellplatzanlagen im Süden und Osten vorgelagert und durch eine Zufahrt in der Wassermühlenstraße sowie in der Straße Neugraben erschlossen.

Das Plangebiet ist insgesamt durch einen großen Anteil an versiegelten Flächen für Stellplätze, Fahrgassen, Zu- und Abfahrten sowie Umfahrten für die Anlieferung geprägt. Einzig in den Randbereichen des Plangebietes, in erster Linie im Westen und Süden, wird es durch Rasenflächen mit vereinzelt Baum- und Gehölzbestand sowie geschützten Knickstrukturen gekennzeichnet.

5 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 „Wassermühlenstraße“ soll der bisher planungsrechtlich mögliche Lebensmitteldiscounter entfallen und die für diesen Betriebstyp vorgesehene maximale Verkaufsfläche von 1.000 m² anteilig (600m²) dem im Plangebiet bestehenden Lebensmittelfrischemarkt zum Zwecke der Erweiterung zur Verfügung gestellt werden. Die übrigen 400 m² werden im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 für den im Gewerbegebiet Mehlsbydiek gelegenen Lebensmitteldiscounter Aldi zur Erweiterung seiner Verkaufsflächen vorgesehen.

Die Flächenerweiterung des Lebensmittelfrischemarktes hat in erster Linie das Ziel, eine ansprechende Präsentation des Warenangebotes in einer geräumigen Ladenstruktur und damit eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Hinblick auf die Erhöhung der Kundenzufriedenheit zu bewirken. Das bedeutet, die Erweiterung der Verkaufsfläche wird nicht zu einer proportionalen Ausweitung des Sortiments führen.

Die beabsichtigte bauliche Umstrukturierung wird sich weiterhin auf die rückwärtige Lage des Grundstücks beziehen, so dass die Stellplatzanlage weiterhin den Einzelhandelsgebäuden vorgelagert wird. Auch die Lage des Bau- und Gartencenters im Westen des Plangebietes wird unverändert beibehalten und im Westen und Süden wie bereits heute durch Flächen für Außen- und Freilager zu Ausstellungs- und Verkaufszwecken ergänzt.

Die in den Randbereichen des Plangebietes verbleibenden Flächen dienen der Eingrünung des Grundstücks. Die vorhandenen Kick- und Gehölzstrukturen werden erhalten und durch weitere Gehölzanpflanzungen ergänzt, um einen angemessenen Übergang zum Stadt- und Landschaftsraum zu gewährleisten.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet

Der Einzelhandelsstandort „Wassermühlenstraße“ dient seit Jahrzehnten der Nahversorgung der Bevölkerung im nördlichen Stadtgebiet von Kappeln. Gemäß den Darstellungen des Einzelhandelsentwicklungsgutachtens sollte bereits mit Planrechtschaffung des Ursprungsbebauungsplanes dieser Einzelhandelsstandort in seiner Ausprägung stabilisiert und zu einem künftigen Nahversorgungszentrum entwickelt werden. Dieser Zielstellung soll auch durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 weiterhin entsprochen werden, um das bestehende Nahversorgungsangebot der Stadt Kappeln, welches rein quantitativ umfassend vorhanden ist, auch zu erhalten. Qualitativ sind im Rahmen der 1. Änderung und der parallel dazu erfolgenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 die strukturellen Defizite durch suboptimale Betriebsgrößen im Hinblick auf zeitgemäße Einzelhandelsstrukturen weiterzuentwickeln.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Sicherung und geordnete Weiterentwicklung

des Einzelhandelsstandortes an der Wassermühlenstraße zu schaffen, wird innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung auf einer Fläche von etwa 3,5 ha ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung / Fachmarktzentrum“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt, welches zielkonform die bereits am Standort agierenden Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich abbildet aber auch eine gewisse Flexibilität für die Ansiedlung anderer, insbesondere auf ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment abzielender Einzelhandelsbetriebe ermöglicht. Ausnahmsweise zulässig sind im Rahmen dieser Zweckbestimmung auch der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften. Die Errichtung von Lebensmitteldiscounter wird als unzulässig festgesetzt (vgl. Text (Teil B) Nr. 2.1 und 2.4).

Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung / Fachmarktzentrum“

Großflächige¹ Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig, wenn sie nach Art, Lage oder Umfang Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben können. Im Rahmen der beabsichtigten Bebauungsplanänderung handelt es sich um die Überplanung und städtebauliche Neuordnung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes, der bereits heute eine hohe Versorgungsbedeutung besitzt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 soll jedoch mehr Flexibilität hinsichtlich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente sowie eine Anpassung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgen, so dass mit vorliegender Planung Veränderungen bzw. Verbesserungen in der infrastrukturellen Ausstattung der Stadt Kappeln bedingt werden.

Ausnahmsweise können ergänzend zu den Einrichtungen für Verkaufszwecke auch Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden, wenn sie hinsichtlich der Größe auf die Versorgung des Gebiets beschränkt sind. Vorstellbar sind beispielsweise stationäre Imbisswagen, die für die gastronomische Ergänzung zeitgemäßer Einzelhandelsstandorte dieser Größenordnung durchaus üblich sind und die Kundenfrequenz stärken.

Die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters wird mit vorliegender Planung ausgeschlossen. Die im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes dafür vorgesehene Verkaufsfläche soll anteilig im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 zur qualitativen Entwicklung des bestehenden Lebensmittelfrischemarktes dienen sowie im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 dem vorhandenen Lebensmitteldiscounter im Gewerbegebiet Mehlby zur Verfügung gestellt werden. Um zu vermeiden, dass die für das nahversorgungsrelevante Sortiment Lebensmittel festgesetzte Verkaufsfläche zu einem späteren Zeitpunkt auf einen Lebensmittelfrischemarkt und einen zusätzlichen Lebensmitteldiscounter aufgeteilt werden kann, werden Lebensmitteldiscounter am Standort Wassermühlenstraße generell ausgeschlossen.

Sortimentsstruktur, Verkaufsfläche

Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung / Fachmarktzentrum“ wird auf 12.810 m² begrenzt (vgl. Text (Teil B) Nr. 2.1). Aufgrund des bestehenden Baurechts sind bereits heute Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 13.210 m² zulässig. Abzüglich einer Verkaufsfläche von 400 m², die dem bisher verfolgten Ziel der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am Standort Wassermühlenstraße entstammt und nun der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters am Standort Mehlby (7. Änderung Bebauungsplan Nr. 16) dienen soll, resultiert die als maximal festgesetzte Gesamtverkaufsfläche von 12.810 m². Daraus folgt, dass im Rahmen der 1. Änderung keine Ausweitung der bereits heute zulässigen Verkaufsfläche erfolgt. Es wird folgende Festsetzung hinsichtlich der maximalen Verkaufsflächen vorgenommen:

„Die maximale Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente und zentrenrelevante Sortimente gemäß Ziffer 2.3 beträgt maximal 3.900 m². Innerhalb dieser Verkaufsfläche von 3.900 m² sind ausschließlich die nachstehend genannten Sortimente / Sortimentsgruppen mit folgenden maximalen Verkaufsflächen zulässig:

¹ Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. (BVerwG 4 C 10.04 – Urteil vom 24.11.2005)

- Lebensmittel: 3.300 m²
- Drogeriewaren: 600 m².

Sollte die maximale Verkaufsfläche nicht ausgenutzt werden, sind weitere nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste (Ziffer 2.3) bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m² zulässig.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 2.2

Für den Einzelhandelsstandort an der Wassermühlenstraße besteht das oberste Ziel darin, zum Schutz des innerstädtischen Einzelhandels die Verkaufsflächen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes deutlich geringer zu fassen und zu Gunsten der Verkaufsflächen für nicht-zentrenrelevante Sortimente vorzusehen, um damit schädigende Auswirkungen auf die Innenstadt zu vermeiden. Die derzeit vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sollen am Standort bestehen bleiben, doch soll durch die Festsetzung auch eine Flexibilität in der Ansiedlung von Fachmärkten mit unterschiedlichen Sortimenten der Sortimentsgruppe „nicht-zentrenrelevante Sortimente“ geschaffen werden, um bei eventueller Betriebsaufgabe des Bau- und Gartencenters auch andere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ansiedeln zu können. Bisher bezieht sich die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung des Ursprungsbebauungsplanes lediglich auf Teile der nicht-zentrenrelevanten Sortimente (Tiernahrung, Möbel-, Einrichtungs- und Bettenhaus, Bau- und Gartencenter). Im Rahmen der 1. Änderung wird diese Beschränkung entsprechend der Kappeler Sortimentsliste (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 2.3) auf den gesamten Sortimentsbereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente ausgeweitet.

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Kappeler Liste")		
nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Lebensmittel	Bekleidung	Möbel
Getränke	Schuhe	Bettwaren, Matratzen
Drogeriewaren	Lederwaren	Teppiche, Gardinen
Parfümeriewaren	Geschenkartikel	Haus- und Heimtextilien
Schnittblumen	Uhren, Schmuck	Weißes Ware/Haushaltselektronik
Pharmazeutischer/medizin. Bedarf	Bücher/Zeitschriften	Lampen/Leuchten
	Unterhaltungselektronik	Bau- und Heimwerkerbedarf
	Foto, Film, Optik	Gartenbedarf
	Wohnaccessoires	Campingartikel und -möbel
	Hausrat	Kfz-Zubehör
	Glas/Porzellan/Keramik	Zoobedarf
	Spielwaren/Hobbybedarf	übr. Freizeitbedarf
	Papier/Schreibwaren/Büroartikel	
	Sportartikel	
	Fahrräder	
	Babybedarf	
Quelle: Dr. Lademann & Partner. * zugleich i.d. R. auch zentrenrelevant.		

Wie der textlichen Festsetzung zu entnehmen ist, wird das Warenangebot für nahversorgungsrelevante Sortimente und zentrenrelevante Sortimente auf eine maximale Verkaufsfläche von 3.900 m² begrenzt. Zusätzlich werden zwei Sortimente aus der Sortimentsgruppe der nahversorgungsrelevanten Sortimente mit entsprechenden Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt. Die Verkaufsfläche für das Sortiment Lebensmittel wird um 600 m² erhöht und mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.300 m² festgesetzt. Damit wird eine Anpassung des bisher im Plangebiet agierenden Lebensmittelfrischmarktes an marktgängige und zeitgemäße Einzelhandelsstrukturen möglich. Die 600 m² entstammen anteilig dem bisher nach altem Planrecht festgesetzten Lebensmitteldiscounter (insgesamt 1.000 m² Verkaufsfläche), der mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 entfällt. Die für das Sortiment Lebensmittel vorgesehene maximale Verkaufsfläche von 3.300 m² reduziert sich demnach im Vergleich zum bisherigen Planrecht um 400 m². Für das Sortiment Drogeriewaren werden entsprechend dem geltenden Planrecht maximal 600 m² Verkaufsfläche vorgesehen.

Die aufgeführten Verkaufsflächenobergrenzen zu den einzelnen Sortimenten können, sollten sie nicht

vollständig ausgenutzt werden, durch weitere nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m² ergänzt werden. Damit wird gewährleistet, dass insbesondere der vorhandene Lebensmittelfrischemarkt sein Angebot in einem begrenzten Rahmen um weitere zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ergänzen kann, was den gängigen Unternehmensstrukturen entspricht.

Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur der Stadt Kappeln sind durch den Wegfall des Lebensmitteldiscounters am Standort Wassermühlenstraße nicht zu erwarten, da durch die Stärkung des Lebensmitteldiscounters im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 die Nahversorgung gesichert wird. Mit Realisierung beider Planvorhaben ist also keine Gefährdung der bestehenden Nahversorgungsstruktur zu erwarten.

5.1.2 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Um eine weitestgehend flexible Grundstücksnutzung zu ermöglichen, wird im Westen des Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgungszentrum / Fachmarktzentrum“ ein Baufenster vorgesehen, innerhalb welchem sich die Bebauung dem Bedarf entsprechend entwickeln kann. Gleichzeitig wird die Bestandsbebauung innerhalb des Baufensters vollständig abgebildet. Städtebaulich Gründe zur weiteren Differenzierung der Lage oder Ausmaße des Baufeldes bestehen angesichts der gewerblichen Vorprägung nicht. Lediglich im Westen ist die Baugrenze durch einen 1 m breiten Versprung geprägt, um neben der vorhandenen Bausubstanz ebenso den notwendigen Knickschutzstreifen zu berücksichtigen. Grundsätzlich verläuft die Baugrenze in einem Abstand von mindestens 8 m zu den Grenzen des Plangebietes, wobei dieser Abstand stark variiert, um in den Randbereichen des Plangebietes die dort bereits vorhandenen Gehölzflächen sowie die im Westen und Südwesten notwendigen Knickschutzstreifen zu berücksichtigen.

Hinsichtlich des geltenden Planrechts wird die überbaubare Grundstücksfläche in Richtung Süden erweitert und schafft damit die notwendige Flexibilität für zukünftige Anpassungen an veränderte Einzelhandelsansprüche.

Um Spielräume für die Errichtung von Stellplätzen, baulichen Anlagen zum Schutz vor Lärmimmissionen sowie von Standorten für Fahnenmasten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan zur Klarstellung folgende Festsetzung getroffen:

„Die Errichtung von Stellplätzen, baulichen Anlagen zum Schutz vor Lärmimmissionen sowie von maximal 10 Fahnenmasten als bauliche Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 4.1)

Damit wird dem Grundstückseigentümer auch zukünftig ein Handlungsspielraum zugestanden, um flexibel entsprechend der betrieblichen Erfordernisse der jeweiligen Einzelhandelsbetriebe reagieren zu können.

5.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl für das Sondergebiet wird aufgrund des bestehenden, gebietstypisch hohen Versiegelungsgrads durch Gebäude, Stellplätze und Anlieferzonen mit 0,5 festgesetzt. Weiterhin wird eine Gebäudehöhe von 22 m über Normal-Null (NN) als Höchstmaß zugelassen. Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Höhe über NN. Als Orientierung dient das eingeseessene Straßenniveau der im Süden und Westen angrenzenden Straßen Neugraben und Wassermühlenstraße. Die Straßenhöhe über NN ist in der Planzeichnung an den entsprechenden Stellen als Kennzeichnung aufgenommen worden. Der obere Bezugspunkt wird durch die Oberkante der Dachhaut gebildet (vgl. Text (Teil B) Nr. 3.2). In Berücksichtigung des vorhandenen Straßen- bzw. Geländenniveaus entspricht die Gebäudehöhe weitestgehend der bereits nach geltendem Planrecht zulässigen Gebäudehöhe einschließlich der textlich festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten für Sonnenkollektoren und zur Betonung des Eingangsbereiches, so dass im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 auf diese textlich fixierten Ausnahmen zur Überschreitung der Gebäudehöhe verzichtet werden kann. Im Hinblick auf die sich ergebende zulässige Kubatur der Einzelhandelsbetriebe wird somit an das geltende Planrecht angeknüpft, um eine maßstabssprengende Bebauung zu verhindern und dazu beizutragen, dass sich die Baukörper auch weiterhin in das bauliche Umfeld einfügen.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Diese GRZ ermöglicht eine Vergrößerung der Grundfläche in Bezug zum geltenden Planrecht um ca. 1.300 m², wirkt sich jedoch nicht auf die zulässige Verkaufsfläche der einzelnen Einzelhandelsbetriebe aus, sondern dient lediglich der Erweiterung von im Einzelhandel notwendigen Nebenflächen, wie zum Beispiel Lagerräumen, Vorbereitungs- und Zubereitungsräumen und Büroflächen. Die GRZ von 0,5 dient damit der Verbesserung innerbetrieblicher Prozessabläufe bzw. zeitgemäßer Flächenansprüche.

Um die Errichtung der erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze zu sichern, wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

„Im Sondergebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Stellplätze, Fahrgassen, Zu- und Abfahrten, Umfahrten für die Anlieferung sowie durch Flächen für Außen- und Freilager zu Ausstellungs- und Verkaufszwecken bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 3.1)

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,5 kann durch diese textliche Festsetzung für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie durch Flächen für Außen- und Freilager bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Durch diese Festsetzung wird insbesondere die Schaffung eines für die planungsrechtlich festgelegte Nutzung erforderlichen Stellplatzangebots sowie der für den Betrieb zwingend erforderlichen Nebenanlagen, wie Rangierflächen für die Anlieferung, Abstellfläche für Einkaufswagen etc., Rechnung getragen.

Durch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Rangierflächen etc. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 wird die Vorgabe des § 19 Abs. 4 Satz 2, 1. Halbsatz BauNVO sowie die in § 17 Abs. 1 BauNVO definierte Obergrenze der Grundflächenzahl im Sondergebiet von 0,8 überschritten.

Diese Überschreitung ist städtebaulich gerechtfertigt, um den bereits agierenden Einzelhandelsstandort in seiner derzeitigen Flächennutzung planungsrechtlich abzubilden, denn bereits das geltende Planrecht ermöglicht eine 90 %ige Flächenversiegelung, die durch die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen ermöglicht wird. Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 51 werden folglich im Rahmen der 1. Änderung in die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,9 für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO übertragen. Dies scheint vor dem Hintergrund gerechtfertigt, da der Einzelhandels- und Nahversorgungsstandort an der Wassermühlenstraße seit gut 30 Jahren ein fester und unverzichtbarer Bestandteil der Nahversorgung für das nördliche Stadtgebiet von Kappeln ist und eine Schwächung dieses Nahversorgungsstandortes auch die Entwicklung des nördlichen Stadtgebietes nachhaltig beeinflussen kann. Vielmehr ist eine nachhaltige Stabilisierung des Versorgungsstandortes zu gewährleisten, um auch zukünftig unterschiedliche Einzelhandelsbetriebe am Standort zu bündeln und dadurch das durch den Einkaufsverkehr resultierende Verkehrsaufkommen zu konzentrieren. Zudem ist anzumerken, dass im Pangebiet ein Großteil der Flächen für Zu- und Umfahrten, Rangierflächen und Stellplatzanlagen benötigt wird, um Rückstau auf die Wassermühlenstraße durch Kunden- bzw. Anlieferverkehr zu vermeiden und damit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten. Ferner wird durch eine großzügig dimensionierte Stellplatzanlage verhindert, dass im öffentlichen Raum geparkt wird. Die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete definierten Obergrenze der Grundflächenzahl ist somit gerechtfertigt.

Um den Einzelhandelsbetrieben eine größere Flexibilität bei der Organisation ihrer technischen Abläufe zu geben und sie nicht ausnahmslos an die festgesetzte Gebäudehöhe zu binden, wird folgende Festsetzung in die Bebauungsplanänderung aufgenommen:

„Die festgesetzte Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten um bis zu 2 m auf höchstens 5 % der Gebäudegrundfläche des betroffenen Hauptgebäudes überschritten werden.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 3.3)

Diese Festsetzung soll in Anbetracht der Begrenzung der Gebäudehöhe dennoch eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen gewährleisten, die aus technischen Gründen erforderlich sind. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds ist angesichts der nur geringen Überschreitungsmöglichkeit um 2 m und der flächenmäßigen Begrenzung auf 5 % der Gebäudegrundfläche nicht zu rechnen.

5.1.4 Bauweise

Eine Bauweise wird für das Sondergebiet nicht festgesetzt, da keine städtebaulichen Erfordernisse bestehen, in einem Sondergebiet, welches geprägt wird durch eine von der Umgebung abweichende Nutzung, einhergehend mit einer im Vergleich zur Nachbarschaft atypischen Bebauungsstruktur, die Gebäudelängen zu begrenzen. Die erforderlichen Abstände gemäß Landesbauordnung sind unabhängig davon einzuhalten.

5.1.5 Flächen für Nebenanlagen

Westlich und Südlich unmittelbar an die überbaubare Grundstücksfläche angrenzend wird eine Fläche für Außen- und Freilager vorgesehen, um dem bereits nach geltendem Planrecht zulässigen Bau- und Gartencenter zusätzlich Flächen zum Zwecke der Ausstellung und dem Verkauf ihrer Waren auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zur Verfügung zu stellen und dennoch die Lage der Nutzung durch Baumarktartikel im nicht überdachten Bereich räumlich zu konkretisieren. Hinsichtlich der Lage dieser Fläche wird sich an der bisherigen Verortung des Bau- und Gartencenters orientiert, die damit auch im Rahmen der 1. Änderung der Bebauungsplanes im Westen des Plangebietes vorgesehen wird. Es wird folgende Festsetzung getroffen, die dem Sinngehalt nach bereits im Ursprungsbebauungsplan enthalten ist:

„Innerhalb der Flächen für Außen- und Freilager mit Ausstellungsflächen und Verkauf ist die nutzungsbezogene Lagerung, Ausstellung sowie der Verkauf von Baumarktartikeln allgemein zulässig. Die Höhe der Lagerartikel darf eine Höhe von maximal 17 m über Normal-Null (NN) nicht überschreiten.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 4.2)

Die Höhenbeschränkung der Lagerung und Ausstellung von Baumarktartikeln innerhalb dieses fest umgrenzten Bereiches soll eine Nutzung gewährleisten, die sich den innerhalb der Baugrenze möglichen Einzelhandelsbetrieben unterordnet und im Besonderen unmittelbar am Rand des Plangebietes, im Übergang zur westlich und südlich angrenzenden Wohnnutzung, eine überhöhte visuelle Prägung vermeidet.

5.1.6 Erhaltungs- und Anpflanzgebote, private Grünflächen

Das Plangebiet ist überwiegend durch die vorhandene Einzelhandelsnutzung geprägt. Lediglich in den Randbereichen sind Knicks, Gehölzgruppen und Einzelbäume vorhanden, die bereits nach geltendem Planrecht als zu erhalten festgesetzt wurden. Der im Westen neu anzupflanzende Knick wurde mittlerweile realisiert und im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 ebenfalls als zu erhaltend festgesetzt. Zum Schutz der vorhandenen Knickstrukturen ist die Bebauung in einem Abstand von mindestens 5 m zum angrenzenden Knick zu errichten. Die Fläche des Außen- und Freilagere hat einen Abstand zum südwestlichen Knick von mindestens 3 m zu berücksichtigen.

Da bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes durch den Verlust einer das Stadtbild prägenden Kiefer im Bereich der vorgesehenen Stellplatzanlage an der Zufahrt zur Straße Neugraben die Anpflanzung von drei Laubbäumen zur Kompensation festgesetzt wurde, diese jedoch bisher nicht umgesetzt wurde, wird folgende Festsetzung inhaltsgleich im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

„Im Plangebiet sind entlang der Straßen Neukappeln oder Wassermühlenstraße mindestens drei standortgerechte einheimische, großkronige Laubgehölze zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen. Unterhalb des Kronenbereichs eines jeden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 5)

Die Verwendung einheimischer Laubgehölze sichert einen langfristigen Erhalt der Vegetation mit gebietstypischem Charakter. Die an die örtlichen Standortbedingungen angepassten einheimischen Laubgehölze bieten einen optimalen Lebensraum für heimische Tierarten. Im Verlauf einer langen Anpassung haben sich viele Tierarten auf einheimische Pflanzen spezialisiert und sind nun auf sie angewiesen.

Einheimische Laubgehölze benötigen im Vergleich zu vielen „Exoten“ lediglich einen geringen Pflegeaufwand. Sie sind an das Klima angepasst und brauchen demnach keinen Winterschutz, zudem sind sie robuster gegenüber Schädlingsbefall. Die vorgegebenen Mindest-Pflanzgrößen für Bäume stellen sicher, dass nach der Anwachszeit möglichst rasch klimatisch und visuell wirksame Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen schon in absehbarer Zeit entstehen.

Mit der Pflanzung von Laubbäumen soll ein angenehmes Erscheinungsbild entlang der Straßen Neugraben bzw. Wassermühlenstraße erreicht und ein gewisses Grünvolumen mit seinen positiven Wirkungen auf Natur und Siedlungsraum sichergestellt werden. Zudem dienen die festgesetzten Baumpflanzungen auch dem Biotopverbund. Sie bieten innerhalb des Siedlungsraums Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume, insbesondere für Insekten, Kleinsäugern und Vogelarten. Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt sicher, dass bei Abgang ein neuer Baum die Funktionen des Altbaums übernehmen kann.

Zur nachhaltigen Abschirmung der Einzelhandelsnutzung von den im Westen und Süden unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen werden die privaten Grünflächen „Schutzgrün“ im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 weitestgehend übernommen. Die südliche Fläche wird zu Gunsten der Flächen für das Frei- und Außenlager in ihrer Breite reduziert, fungiert allerdings in der neuen Breite von bis zu 17 m immer noch als Schutzgrün. Demgegenüber wurde der bisher als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Teilbereich im Westen des Plangebiets im Rahmen der 1. Änderung der Bebauungsplans Nr. 51 mit einer Festsetzung als private Grünfläche „Schutzgrün“ ergänzt.

Zur weiteren landschaftsgerechten Eingrünung des Einzelhandelsstandortes werden im Norden sowie im Südwesten, in Ergänzung des Knicks, Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Insgesamt haben die grünordnerischen Vorgaben das Ziel, eine stadttökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes und landschaftsgestalterische Einbindung zu erreichen.

5.1.7 Gestaltung

Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgungszentrum / Fachmarktzentrum“ liegt in Sichtweite für die von Norden die Stadt Kappeln über die B 199 anführende Bevölkerung. Am seiner nördlichen Ortseingang gelegen, hat es demnach auch Einfluss auf die Gesamtwahrnehmung der Stadt. Ferner ist mit Umstrukturierung des bestehenden Standortes auch die Darstellung des Einkaufszentrums nach Außen im Sinne der Kundenrepräsentation von großer Bedeutung. Eine sachliche, den heutigen Ansprüchen an moderne Einzelhandelsstandorte entsprechend qualitativ hochwertige Gestaltung wird daher angestrebt. Zu stark einschränkende gestalterische Festsetzungen sollen jedoch vermieden werden, um das sich häufige wandelnde Gestaltungskonzept von Einzelhandelsstandorten nicht mehr als zwingend zu beeinflussen und eine zukünftige gestalterische Flexibilität zuzulassen. Die gestalterischen Festsetzungen beziehen sich daher lediglich auf die Zulässigkeit und die Gestaltung von Werbeanlagen und Werbestelen. In Bezug auf Werbeanlagen wird folgendes festgesetzt:

„Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Die Errichtung von Werbeanlagen entlang der nach Westen ausgerichteten Gebäudefassaden und mit himmelwärts gerichtetem, leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und /oder bewegtem Licht sind unzulässig.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 6.1)

Durch die Beschränkung der Anbringung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ist sichergestellt, dass die Umsetzung eines Werbekonzepts, das durch ein gehäuftes Anbringen von mehreren Werbeanlagen für einen Betrieb im gesamten Plangebiet negative gestalterische Auswirkungen entfalten kann, unterbunden wird. Zugleich wird durch die Festsetzung aber auch sichergestellt, dass jeder gewerbliche Nutzer die Möglichkeit hat, für seinen Betrieb zu werben. Dabei müssen aber gestalterische Mindeststandards zur Förderung eines positiven Ortsbildes und zum Schutz der jeweiligen Nachbarschaft vor verunstaltenden baulichen Werbeanlagen Berücksichtigung finden. Insbesondere das Ausrichten von Werbeanlagen jeglicher Art in Richtung der westlich angrenzenden Wohnnutzung, die die nächste Nachbarschaft darstellt, ist zu unterlassen.

Da Werbeanlagen insbesondere das Interesse von potenziellen Kunden auf den zu bewerbenden Markt lenken sollen, wird mit ihnen häufig versucht, eine gewisse Fernwirkung zu erzeugen, was bedeutet, dass Werbeanlagen in Verbindung mit Licht genutzt werden. Um störende leuchtende Werbeanlagen zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem,

leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und /oder bewegtem Licht unzulässig sind. Gleichzeitig kann durch den Verzicht derartiger Werbeanlagen eine Beeinflussung der Verkehrsteilnehmer auf den umliegenden Straßen ausgeschlossen werden, was der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zugute kommt.

Im Hinblick auf mögliche Störungen für die Umgebung wurde zudem festgesetzt:

„Entlang der Wassermühlenstraße und der Straße Neukappeln sind in einem Bereich von bis zu 15 m Tiefe, gemessen von der Fahrbahnkante, höchstens zwei Werbestelen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von maximal jeweils 25 m² zulässig, sofern keine sonstigen Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen widersprechen. Dabei ist die Höhe von jeweils maximal 27 m über Normal-Null (NN) nicht zu überschreiten. Die Werbefläche ist im Bereich der Wassermühlenstraße auf maximal 100 m² (je Sichtfläche), im Bereich der Straße Neukappeln auf 50 m² (je Sichtfläche) zu beschränken.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 6.2)

Moderne Einzelhandelseinrichtungen werben in der Regel mittels Werbestelen, so dass diese auch im betreffenden Plangebiet zulässig sein sollen. Um dennoch die städtebauliche Fernwirkung zu begrenzen, wurden sie in der Anzahl auf maximal zwei Stelen beschränkt. Weiterhin erhalten sie eine Begrenzung hinsichtlich der Höhe sowie der Größe der Sichtfläche, um dennoch die Eingliederung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

5.2 Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit durch eine Zufahrt in der Wassermühlenstraße sowie in der Straße Neugraben erschlossen. Änderungen der Straßenverkehrsflächen werden in Folge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.51 nicht erforderlich.

Die Zu- und Abfahrt in der Anliegerstraße Neugraben soll im Zuge der Planung entfallen, um den durch die Einzelhandelsbetriebe induzierten Kunden- und Anlieferverkehr lediglich über die Zufahrt in der Wassermühlenstraße auf das Grundstück zu führen und die südlich angrenzende Wohnbebauung damit weitestgehend von Verkehrslärmimmissionen zu entlasten.

Das Plangebiet wird im Bereich der bisherigen Zu- und Abfahrt in der Straße Neugraben durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ersetzt. Gemeinsam mit den vorhandenen linearen Knickstrukturen entlang der Straße Neugraben wird das Plangebiet folglich im Süden und Südwesten vollständig eingegrünt.

5.3 Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten

5.3.1 Wasser- und Stromversorgung

Aufgrund der Bestandsnutzung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bereits über die vorhandenen Leitungen in den umliegenden Straßen an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen ist.

Eine Stromversorgung ist bereits ausreichend vorhanden.

5.3.2 Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung

Da die Änderung des Bebauungsplanes lediglich die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes planungsrechtlich sichern soll bzw. die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters zukünftig ausschließt, hat die Bebauungsplanänderung keine relevanten Auswirkungen auf die Abwasserbeseitigung oder die Oberflächenentwässerung. Vielmehr ist aufgrund Bestandsnutzung davon auszugehen, dass das Plangebiet bereits über die vorhandenen Leitungen in den umliegenden Straßen an die zentrale Ortsentwässerung angeschlossen ist.

Das Abwasser wird über ausreichend dimensionierte Schmutzwasserkanäle in den Straßen Neukappeln, Wassermühlenstraße, Ziegeleiweg und Am Hafen bis zur Hauptpumpstation geführt. Das Plangebiet ist zudem bereits mit einem Anschlusskanal erschlossen.

Für den Anschluss an das Regenwassernetz ist in der Straße Neugraben ein Regenwasserkanal DN 300 vorhanden. Der Kanal ist hydraulisch ausgelastet. Im nachgeordneten Genehmigungsverfahren ist daher nachzuberechnen, mit welcher zusätzlichen Menge der Kanal beaufschlagt werden kann.

Gegebenenfalls sind im Plangebiet Maßnahmen zur Regenrückhaltung vorzusehen, um anschließend das Regenwasser gedrosselt an die Kanalisation abzugeben. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, vor Einleitung in den Vorfluter die Einrichtung eines Sandfanges zu gewährleisten.

5.3.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird seit Jahrzehnten gewerblich geprägt. Die bisher mögliche Sondernutzung am Standort Wassermühlenstraße wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nur unwesentlich verändert, als dass das zu erheblichen Veränderungen in der heute bereits vorzufindenden Lärmsituation führen wird.

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 erstellte schalltechnische Untersuchung bildet damit auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 die Abwägungsgrundlage zur Einschätzung der sich auf die angrenzende schützenswerte Wohnnutzung auswirkenden Lärmimmissionen.

Aus der schalltechnischen Untersuchung ergibt sich, dass an den sieben relevanten Immissionsorten unter Beachtung der Betriebsangaben die Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, im Beurteilungszeitraum „Tag“ eingehalten bzw. unterschritten werden. Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung erfolgen nicht.

Aufgrund der sich möglicherweise mit Umsetzung der Planung veränderten Abwicklung der Anliefer- und Kundenverkehre im Plangebiet sind erhöhte Lärmimmissionen auf die angrenzenden Wohnnutzungen nicht auszuschließen. Dies gilt auch für den Fall einer Anlieferung im Beurteilungszeitraum „Nacht“ oder durch die Verwendung baulicher Anlagen wie zum Beispiel Fahnenmasten etc. Mittels städtebaulichem Vertrag wird daher öffentlich-rechtlich sichergestellt, dass im Falle einer zukünftig beabsichtigten immissionsrelevanten Nutzung im Beurteilungszeitraum „Nacht“ eine schalltechnische Untersuchung zum Nachweis der Einhaltung der Orientierungswerte auf Ebene des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen ist, um mittels entsprechender Maßnahmen reagieren zu können. Notwendige Lärminderungsmaßnahmen regelt die TA-Lärm im Rahmen der Betriebsgenehmigung.

5.3.4 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Im Plangebiet, welches Gegenstand der 1. Bebauungsplanänderung ist, war von 1965 bis 1976 eine Kleiderfabrik ansässig. Der Altlastenverdacht beschränkt sich auf die dort betriebene Eigenverbrauchstankstelle. Die ungefähre Lage der Tankstelle befindet sich im Nordwesten des Plangebietes, angrenzend an das Außenlager des Baumarktes und ist als Verdachtsfläche im Boden- und Altlastenkataster des Kreises Schleswig-Flensburg eingetragen.

Der altlastenrelevante Bereich wurde in der Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 entsprechend gekennzeichnet. Bei zukünftigen baulichen Maßnahmen bzw. Abbruchmaßnahmen im altlastenverdächtigen Bereich sind orientierende Bodenuntersuchungen nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) durchzuführen.

Mit dem Verzicht auf die Festsetzung von überbaubaren Flächen oder der Zulassung sonstiger sondergebietsbezogener Nutzungen innerhalb des altlastenrelevanten Bereiches sieht die Stadt Kappeln im Rahmen der Bauleitplanung keinen weiteren Handlungs- und Regelungsbedarf.

Es liegen keine Informationen zu Kampfmittel vor.

5.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 zielt darauf ab, die nach geltendem Planrecht mögliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am Standort Wassermühlenstraße aufzuheben. Die dadurch entfallende Verkaufsfläche soll anteilig (400 m²) zum Zwecke der Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmitteldiscounters am Standort Mehlby Verwendung finden

sowie zur Erweiterung des am Standort Wassermühlenstraße bestehenden Lebensmittelfrischemarkts genutzt werden (600 m²). Im Weiteren werden zur Eingrünung des Plangebietes die vorhandenen und zum Erhalt festgesetzten Gehölz- und Knickstrukturen ergänzt. Die bestehenden grünordnerischen Regelungsinhalte aus dem Ursprungsbebauungsplan werden weitestgehend übernommen, so dass die Umsetzung des Planvorhabens im Vergleich zum bestehenden Planrecht keine umweltrelevanten Auswirkungen erwarten lässt.

Das Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl und Gebäudehöhe verändert sich gegenüber dem Ursprungsplan nicht nennenswert, eine Zunahme des Anteils an versiegelter Fläche ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet entsprechend der bestehenden Einzelhandelsnutzung bereits heute großflächig versiegelt ist. Eine Beeinflussung des in den Randbereichen vorhandenen Gehölz- und Knickbestands kann ausgeschlossen werden. Die zum Schutz des Grünbestands vorgesehenen Festsetzungen wurden im Rahmen der 1. Änderung weiterhin berücksichtigt und in Teilen sogar ergänzt. Zwar wird mit Änderung des Bebauungsplanes die überbaubare Grundstücksfläche hinsichtlich ihrer Lage nach Süden erweitert, doch sind dadurch immer noch ausreichende Abstände zu den Plangebietesgrenzen und damit zu den Bestandsnutzungen eingehalten. Eine Zunahme von Lärmimmissionen durch veränderte betriebliche Abläufe ist jedoch möglich und daher im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz ist im Änderungsbereich mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Für die veränderten Baurechte werden keinerlei Gehölzbestände beseitigt.

Weitere Ausführungen können der UVVP in der Anlage 1 entnommen werden.

6 Aufhebung / Änderung bestehender Pläne

Für das Plangebiet, welches Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 ist, wird der Bebauungsplan „Wassermühlenstraße“ geändert.

Um Widersprüche oder Überschneidungen mit den bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes zu vermeiden, werden die Festsetzungen durch die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B) der 1. Änderung komplett ersetzt. Zur Klarstellung wird folgende textliche Festsetzung in die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 51 „Wassermühlenstraße“ aufgenommen:

„Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 "Wassermühlenstraße" gelten ausschließlich die folgenden textlichen Festsetzungen.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 1)

7 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Gebiet ist etwa 3,8 ha groß. Davon entfallen auf

das Sondergebiet	ca. 3,5 ha
die private Grünfläche	ca. 0,3 ha.

7.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Stadt Kappeln keine Kosten.

Hamburg, den 05. März 2015

gez. Kathleen Freiwald