

STADT KAPPELN

BEBAUUNGSPLAN NR. 71 und 40. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

„SÜDHAFEN“



Lageplan mit Plangebiet und Umgebung (apple-Kartendienst)

Begründung zum Vorentwurf 10.08.2018

Verfasser im Auftrag der Stadt:

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
Geschwister-Scholl-Straße 9 | 20251 HH
Fon 040.4232.6444
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Rainer Isensee / Dipl.-Ing. Martin Stepany

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|---|
| TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL | - 1 - |
| 1 Räumlicher Geltungsbereich | - 1 - |
| 2 Planungserfordernis, Planungsziele | - 1 - |
| 3 Planungsvoraussetzungen | - 2 - |
| 3.1 Landesentwicklungsplan | - 2 - |
| 3.2 Regionalplan | - 2 - |
| 3.3 Landschaftsprogramm / Landschaftsrahmenplan | - 3 - |
| 3.4 Flächennutzungsplan | - 3 - |
| 3.5 Landschaftsplan | - 3 - |
| 3.6 Planungsstudie Südhafen | - 4 - |
| 4 Bestandsbeschreibung | - 4 - |
| 5 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung | - 5 - |
| 6 Planungsrechtliche Festsetzungen | - 6 - |
| 6.1 Art der baulichen Nutzung | - 6 - |
| 6.2 Maß der baulichen Nutzung | - 7 - |
| 6.3 Bauweise | - 8 - |
| 6.4 Verkehrsflächen | - 8 - |
| 6.5 Flächen für Stellplätze | - 9 - |
| 6.6 Flächen für Versorgungsanlagen Abwasser | - 9 - |
| 7 Immissionsschutz | - 9 - |
| 8 Altlasten | - 12 - |
| 9 Ver- und Entsorgung | - 13 - |
| 9.1 Frischwasserversorgung | - 13 - |
| 9.2 Strom- und Gasversorgung | - 13 - |
| 9.3 Telekommunikation | - 13 - |
| 9.4 Schmutzwasserbeseitigung | - 13 - |
| 9.5 Oberflächenentwässerung | - 13 - |
| 9.6 Abfallbeseitigung | - 13 - |
| 9.7 Brandschutz | - 13 - |
| 10 Nachrichtliche Übernahmen | - 13 - |
| 10.1 Gewässerschutzstreifen | - 13 - |
| 10.2 Hochwasserrisikogebiet | - 14 - |
| 11 Hinweise | - 14 - |
| 11.1 Schutz der Bahnanlagen | - 14 - |
| 11.2 Archäologischer Denkmalschutz | - 16 - |
| 11.3 Hochwassergefahren | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 11.4 Bundeswasserstraßengesetz | - 16 - |
| 12 Flächenbilanz | - 16 - |
| TEIL II – UMWELTBERICHT | - 17 - |

TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL

- 1 Räumlicher Geltungsbereich** Der Plangeltungsbereich befindet sich am westlichen Schleiufer zwischen der Schleibrücke (Bundesstraße 203) im Norden und dem Werksgelände der Cremilk GmbH im Süden. Nach Westen wird das Plangebiet vom Bahnhofsweg begrenzt bzw. schließt das Grundstück Königsberger Straße Nr. 11 ein.

Konkret umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke der Flur 3, Gemarkung Kappeln: 161, 164, 165, 169; Flur 6, Flurstücke 27/3, 27/20, 27/21, 27/27, 27/28, 27/43, 27/44, 27/45, 33/142 tw., 33/157, 33/170 tw, 33/177 tw, 33/178 tw, 33/197, 73/18, 164, 565/33, 584/33, 582/33.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,7 ha.

- 2 Planungserfordernis, Planungsziele**

Beidseitig der Königsberger Straße (Nr. 8 und 11) befinden sich zwei seit längerem zwei leerstehende, ca. 80 m lange Lagerhallen in direkter Nachbarschaft zu Einfamilienhäusern. Die Grundstücke bilden aufgrund ihrer - im Vergleich zum übrigen Hafengebiet - erhöhten Lage in der Nähe zur Schlei ein wichtiges städtebauliches Entwicklungspotential im Rahmen einer von der Stadt Kappeln bereits seit längerem angestrebten Aufwertung des Südhafenbereichs.

In der Vergangenheit gab es diverse, überwiegend gewerblich ausgerichtete Nutzungsanfragen, die aus Sicht der Stadt jedoch nicht der besonderen stadtbildprägenden Lage der Flächen gerecht wurden. Die Stadt beschloss daher im Februar 2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 mit dem Ziel, die bauliche Entwicklung in diesem für das Erscheinungsbild der Stadt wichtigen Bereich aktiv zu steuern und bezog dazu auch die umgebenden Hafengebiete zwischen dem Betrieb der Cremilk und der Schleibrücke mit in die Überplanung ein.

Ende 2012 ließ die Stadt als städtebaulich-konzeptionelle Grundlage für den Bebauungsplan in einem Gutachterverfahren eine Planungsstudie für den Südhafenbereich erarbeiten.

Maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklungsmöglichkeiten der Grundstücke an der Königsberger Straße hat die weitere Entwicklung des nahegelegenen milchverarbeitenden Betriebes Cremilk. Die Produktion erfolgt dort im 24-Stunden Betrieb und führt daher vor allem während der Nachtzeiten potentiell zu Beeinträchtigungen angrenzender Wohnnutzungen. Priorität hat für die Stadt hier die Absicherung des Betriebes und seiner betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten bei gleichzeitiger Wahrung der Schutzbedürfnisse der Bewohner der benachbarten Wohnbebauung. Die Verträglichkeit von Gewerbe- und Wohnnutzung in einer entstandenen Gemengelage entsprechend dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird über den Bebau-

ungsplan Nr. 80 in Verbindung mit einem mit der Cremilk vertraglich vereinbarten Schallminderungskonzept sichergestellt.

Bis zum Abschluss des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 80 Ende 2017 wurden die Planungen zum Bebauungsplan Nr. 71 zunächst angehalten, da der BP Nr. 80 die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen für die Nutzung der Grundstücke in der Königsberger Straße vorgibt. Im September 2017 trat auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 „Südspeicher“ in Kraft, dessen geplante Ferienappartement und Hotelanlage sich ebenfalls auf die weiteren Planungen im Geltungsbereich des BP Nr. 71 auswirkt.

Zur Absicherung des laufenden Planverfahrens erließ die Stadt Kappeln aufgrund der genannten zeitlich vorgezogenen Planungen im Umfeld eine Veränderungssperre, die zwischenzeitlich verlängert wurde.

3 Planungsvoraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan (LEP) wird die Stadt Kappeln als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft. Außerdem liegt Kappeln in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (Ziffer 3.7.2). Die Schlei ist im LEP als Biotopverbundachse auf Landesebene und im Bereich der Schleimündung als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt.

3.2 Regionalplan

In der Kartendarstellung des Regionalplans (2002) liegt Kappeln in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Die Schlei ist auch im Umfeld des Plangebietes im Regionalplan als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt. Als Bahnstrecke, deren Leistungsfähigkeit zu verbessern ist, ist auch die im Plangebiet vorhandene Eisenbahntrasse dargestellt.

Das Plangebiet liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes. Laut Regionalplan verfügt die Stadt Kappeln über ein überdurchschnittliches zentralörtliches Angebot.

Abb.: Ausschnitt Regionalplan 2002



3.3 Landschaftsprogramm Landschaftsrahmenplan

Laut Kartenteil des Landschaftsprogramms (Karte 2: Landschaft und Erholung) liegt Kappeln in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. In der Karte 1: Böden und Gesteine / Gewässer ist die Schlei als Geotop dargestellt. Kappeln liegt laut Kartendarstellung in einem Wasserschongebiet.

3.4 Flächennutzungsplan

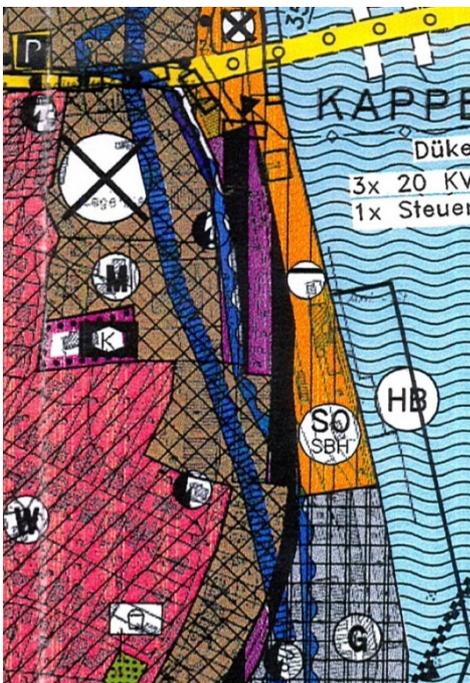


Abb.: Ausschnitt FNP 2000

Im Flächennutzungsplan (Neuaufstellung 2000) ist der Hafenbereich zwischen der Schleibrücke (B 203) und der Cremilk als Sondergebiet „Sportboothafen“ dargestellt.

Die vorhandenen Gleisanlagen einschließlich der parkartigen Grünfläche an der Königsberger Straße sind als Bahnanlagen dargestellt. Als gemischte Bauflächen sind der Bereich der leerstehenden Gewerbehallen sowie die sich anschließende Wohnbebauung westlich der Königsberger Straße verzeichnet.

Die als Marina genutzten Abschnitte der Schlei sind als Hafenbereich gesondert gekennzeichnet. Westlich des Hafengebietes verläuft eine nachrichtlich dargestellte Hochwasserschutzzone sowie parallel zur Schlei ein Gewässerschutzstreifen mit einem zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanaufstellung geltenden Abstand von 100 m.

Der hier noch als Mischbaufläche dargestellte Streifen südlich der beiden Gewerbehallen und westlich entlang der Bahn ist durch die 45. FNP-Änderung zu „Wohnbaufläche“ geändert worden; der FNP ist demnach für den Bereich des westlich des Bahnhofwegs gelegenen Grundstücks zu ändern.

3.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt im Bestandsplan das Plangebiet einschließlich der Gewerbehallen an der Königsberger

Straße als ein Sondergebiet Hafen dar. Entlang der Schlei und im Bereich der vorhandenen Grünfläche südlich des ehemaligen Getreidespeichers werden Baumreihen als Bestand dargestellt. Der Entwicklungsplan sieht den Erhalt dieser Grünstrukturen vor.

3.6 Planungsstudie Südhafen

Die Stadt Kappeln hat 2012 im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung Konzepte für den Bereich Südhafen erarbeiten lassen.

Der bevorzugte Entwurf sieht den Erhalt und die Stärkung der Hafen- und Bahnnutzungen sowie der Grünstrukturen vor. Im Bereich der beiden Gewerbehallen wird Wohnbebauung mit Bezug zum Wasser vorgeschlagen.

Abb.: Entwicklungskonzept – Lageplan
(BHF Landschaftsarchitekten /
AC Planergruppe, 2012)

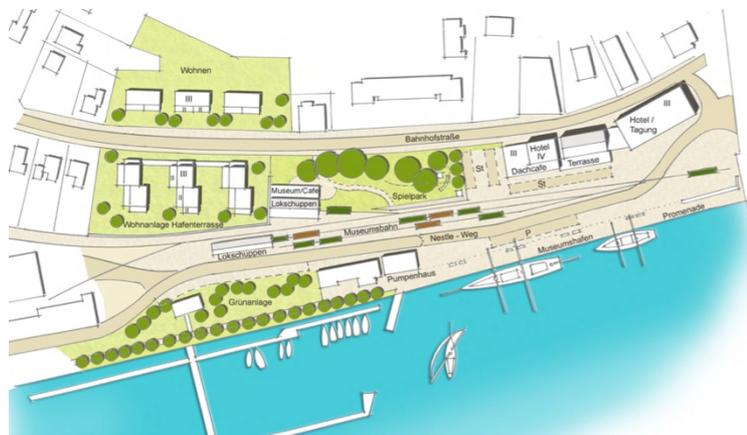


Abb.: Entwicklungskonzept – Blick von der Schlei aus (BHF Landschaftsarchitekten /
AC Planergruppe, 2012)



4 Bestandsbeschreibung

Der überplante Bereich des Südhafens zwischen Schleiufer und Bahnhofstraße / Königsberger Straße ist geprägt durch vielfältige Nutzungen. Durch das Plangebiet verläuft als öffentliche Erschließungsanlage von Norden nach Süden der Nestléweg, der abschnittsweise von Park- beziehungsweise Stellplätzen gesäumt ist. Nicht alle Parkplatzflächen sind auch als solche gekennzeichnet. Am nördlichen Abschnitt der Kaianlagen machen Gastlieger, häufig Traditionssegler, fest. In diesem Bereich befinden sich auch ein Fischimbiss sowie Parkplätze für Motorräder. Dieser Teil des Hafens wird mit seinem großen Anteil freier Flächen als Flanier- und Veranstaltungsfläche bei Hafen-



festen genutzt. Über eine Unterführung besteht eine fußläufige Verbindung zum Kappeler Nordhafen nördlich der Schleibrücke (B 203).

Ein städtisches Pumpenhaus bildet im Süden den Übergang zum Segelboothafen mit dem Vereinsheim des Arnisser Segelclubs, an das sich eine uferbegleitende Grünanlage mit einem von Bäumen gesäumten Fußweg anschließt. Hier befinden sich weitere öffentliche Parkplätze und ein städtisches Sanitärgebäude. Etwas weiter südlich befindet sich die Hauptzufahrt zum Betriebsgelände der Cremilk.

Westlich des Nestléweges verlaufen die Gleisanlagen der Angelner Eisenbahn Gesellschaft, die dort Zugmaterial abstellt und in den Sommermonaten Museumszüge - teilweise dampfbetrieben - in Richtung Süderbrarup fahren lässt. Zum Bahngelände gehört auch ein Lokschuppen, in dem Wartungs- und Reparaturarbeiten durchgeführt werden. Der Lokschuppen liegt an der Südostecke einer mit Großbäumen bestandenen Grünanlage östlich des Bahnhofsweges, die sich zwischen dem Südspeicher im Norden und der leerstehenden Gewerbehalle Königsberger Straße 8 erstreckt. Durch die Grünanlage verlaufen zwei öffentlich genutzte Wege, die zum Personenbahnsteig und dem kleinen „Bahnhof“ der Museumsbahn führen. Auf der Westseite der Königsberger Straße (Nr. 11) steht eine weitere langgestreckte, leerstehende Gewerbehalle. Eingeschossige Einfamilienhäuser prägen das südliche und westliche bauliche Umfeld. Im Norden schließen sich ein zweigeschossiges Wohngebäude sowie ein bis zu dreigeschossiges, langgestrecktes Mehrfamilienhaus mit Ausblick auf die erwähnte Grünanlage an.

5 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans zielt ab auf einen weitgehenden Erhalt der derzeitigen hafenbezogenen Nutzungen entlang des Schleiufer. Hier sind nur partielle planerische Eingriffe im Sinne einer Ordnung verschiedener Funktionsflächen vorgesehen. Dies betrifft insbesondere die Ordnung des derzeit in Teilen ungeordneten ruhenden Verkehrs im Bereich des Südhafens durch die Zuweisung entsprechend ausgewiesener Flächen. Zu diesen Maßnahmen zählt auch die Aufwertung der Vorflächen vor dem neu entstehenden Speicherquartier mit Ferienappartements, Hotel und Restauration durch die Ausweisung eines ausschließlich den Fußgängern vorbehaltenen Bereichs.

Auch die vorhandenen Bahnflächen sollen entsprechend ihrer eisenbahnrechtlichen Widmung gesichert werden, um den Museumsbahnbetrieb der Angelner Eisenbahn Gesellschaft als städtische Attraktion zu erhalten und ihm eine längerfristige betriebliche Per-

spektive zu eröffnen. Zu den eisenbahnrechtlich gewidmeten Flächen gehört auch die Grünanlage am Bahnhofsweg, die sich im Besitz des Kreises Schleswig Flensburg befindet. Eine Übernahme in städtisches Eigentum als städtische Grünanlage ist derzeit nicht beabsichtigt.

Wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Aktivierung der Flächen der leerstehenden Gewerbehallen auf den Grundstücken Königsberger Straße 8 und 11. Dort sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine der besonderen städtebaulichen Lage angemessene, architektonisch hochwertige Bebauung geschaffen werden.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Grundstück Königsberger Straße 11 wird entsprechend der umgebenden Bebauung und Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die allgemein zulässigen Nutzungen ermöglichen ein innerstädtisches Wohnen mit entsprechenden denkbaren bzw. gewünschten Ergänzungen.

Betriebe und Anlagen, die hier nur untergeordnet oder gar nicht angesiedelt werden sollen, sind nur ausnahmsweise zulässig oder unzulässig.

Die Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung erfordert die Festsetzung einer aufschiebend bedingten Zulässigkeit gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB. Danach ist die Wohnnutzung erst zulässig, wenn die entsprechenden Immissionswerte eingehalten werden (s. Kap. 8 Immissionsschutz). Dazu ist die Umsetzung des im südöstlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 80 „Cremilk und Umgebung“ vertraglich vereinbarten Schallminderungskonzeptes erforderlich. Diese Umsetzung hat laut Vertrag bis Ende 2019 zu erfolgen; vor diesem Zeitpunkt bzw. der nachgewiesenen Einhaltung der Werte ist zwar Planung und Bau, nicht aber der Bezug der Wohnungen zulässig.

Mischgebiet (MI)

Auf der östlichen Seite der Königsberger Straße wird entsprechend der hier vorherrschenden Mischung aus Sondernutzungen, Hafen- und verschiedenartiger Verkehrsflächen ein Mischgebiet festgesetzt.

Die allgemein zulässigen Nutzungen ermöglichen einen Mix aus gewerblichen, gastronomischen und Gemein-

bedarfsnutzungen sowie Wohnungen.

Bestimmte Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um unerwünschte Nebenwirkungen (gebietsfremder Kfz-Verkehr, Lärm, negatives Image) zu vermeiden.

Bezüglich der im Mischgebiet zulässigen Wohnnutzung gilt die aufschiebend bedingte Zulässigkeit wie im Allgemeinen Wohngebiet (s.o.).

Sonstiges Sondergebiet
„Sportboothafen“ (SH)

Entlang des Schleiufer wird gemäß § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ festgesetzt.

Zulässig sind Sportboothafenbezogene Nutzungen wie in der beispielhaften, nicht abschließenden Aufzählung genannt.

Mit der Festsetzung werden die vorhandenen Nutzungen gesichert und in die Zukunft fortgeschrieben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Fläche
Grundflächenzahl

Im WA und im MI werden Festsetzungen zur weitgehenden baulichen Ausnutzung der Grundstücke getroffen. Dies betrifft die überbaubaren Flächen wie auch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für das WA und 0,6 für das MI.

Im SO ergibt sich die GRZ aus der überbaubaren Fläche. Damit sollen lediglich die vorhandenen Gebäude in ihrer Entwicklungsfähigkeit gesichert werden.

Zulässigkeit von Stellplätzen
und Nebenanlagen

Im WA, im MI und im SO sind Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen zulässig.

Damit können die Hauptgebäude in ihrer maximalen Ausdehnung festgelegt werden, ohne dass dadurch Einschränkungen der räumlichen Anordnung der Nebenanlagen entstehen. Im WA und MI bleibt die Regelung nach § 19 (4) BauNVO davon unberührt.

Im SO ist für die Anordnung von Stellplätzen, Nebenanlagen und sonstigen zulässigen baulichen Nutzungen eine Überschreitung der GRZ bis zu insgesamt 1,0 zulässig. Die vorhandenen baulichen Anlagen nehmen bereits jetzt fast alle Flächen in Anspruch und bilden so den Hafencharakter aus. Die getroffene Festsetzung

berücksichtigt diesen Umstand und ermöglicht für die Zukunft entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten.

Anzahl der Vollgeschosse /
Maximale Gebäudehöhen

Zur Regelung der Höhenabwicklung der zukünftigen Bebauung zur Schlei hin wird die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Gebäudehöhe festgesetzt.

Die festgesetzten Maße berücksichtigen neben der besonderen Lage an der Schlei mit gewünschten Blickmöglichkeiten aufs Wasser genauso die Struktur der umgebenden Bebauung.

Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen, zur Erschließung vorgesehenen Verkehrsfläche gemessen in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes.

Dies ist für das WA und das MI der Verlauf von Bahnhofsweg / Königsberger Straße und für das SO der Nestléweg.

6.3 Bauweise

Für das WA und das MI wird jeweils eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Im WA wird die Gebäudelänge auf max. 25 m beschränkt, um für die binnenwärts gelegenen Grundstücke einen gewissen Sichtbezug zur Schlei aufrecht zu erhalten. Im MI dagegen sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig, um vorgesehenen gewerblichen oder öffentlichen Nutzungen entsprechend Raum zu bieten.

In beiden Fällen gelten die Regelungen der offenen Bauweise bezüglich der Gebäude und Grenzabstände.

6.4 Verkehrsflächen

Bahnanlagen

Die bestehenden Gleisanlagen sollen auch künftig durch die vorhandene Museumsbahn der Angelner Eisenbahn Gesellschaft genutzt werden.

Straßenverkehrsflächen

Der durch das Plangebiet verlaufende Abschnitt des Nestléweges, der die im Süden liegenden Gewerbe und Werftbetriebe erschließt, ist als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche

In zwei Bereichen entlang des Nestléweges sind Flächen für öffentliche Parkplätze festgesetzt. Damit wird ein Angebot für Besucher des Hafensbereichs vorgehalten.

Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Der Bereich vor dem ehemaligen Getreidespeicher und zukünftigen Hotel (vgl. VBP 73) ist als Puffer zu den

- Fußgängerbereich
Bahnflächen und zur Fahrbahn des Nestléweges vorgesehen und als nicht befahrene Vorfläche dienen. Deshalb ist hier ein Fußgängerbereich festgesetzt.
- 6.5 Flächen für Stellplätze**
Entlang des Nestléweges sind Stellplätze für Kfz und für Fahrräder zugunsten der Veranstaltungshalle am Bahnhofsweg (Flurstück 31/84; s. BP 69) festgesetzt. Damit soll das dort vorhandene Stellplatzangebot ergänzt werden.
- 6.6 Flächen für Versorgungsanlagen Abwasser**
Im Plangebiet besteht ein kommunales Pumpenhaus, welches entsprechend gesichert wird.
- 7 Immissionsschutz**
Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Lairm Consult, Nov. 2017) wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens dargestellt und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm, Sportlärm, Freizeitlärm und Verkehrslärm getrennt ermittelt.
- Gewerbelärm
Relevante Einwirkungen im Plangeltungsbereich durch Gewerbelärm sind durch die Cremilk GmbH, das innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 73 der Stadt Kappeln geplanten Hotels sowie durch den Lokschuppen gegeben.
Die Cremilk GmbH plant zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung die Umsetzung eines Lärmsanierungskonzeptes. Da die Umsetzung derzeit noch nicht vollständig erfolgt ist, wird sowohl der Betrieb vor der Umsetzung der Lärmsanierung als auch der Betrieb nach erfolgter Umsetzung der Lärmsanierung beurteilt.
Im Nachtzeitraum wird ohne die Umsetzung der Lärmsanierungsmaßnahmen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete im gesamten Bereich überschritten. Im Bereich des Mischgebietes wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) nachts überwiegend überschritten. Lediglich im Norden des Bereiches wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete eingehalten.
Das geplante allgemeine Wohngebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu dem großen Gewerbebetrieb Cremilk GmbH. Die Cremilk GmbH plant derzeit ein Lärmsanierungskonzept. Für den Zeitraum bis zur vollständigen Umsetzung der Lärmsanierungsmaßnahmen ist der Bereich des allgemeinen Wohngebietes als lärmvorbelastet anzusehen. Für diesen Zeitraum wird der Schutzanspruch für ein Mischgebiet angesetzt, somit werden aufgrund der Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebietenutzungen gesunde Wohn-

und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Nach vollständiger Umsetzung der geplanten Lärmsanierungsmaßnahmen wird den Anforderungen der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete entsprochen.

Für das geplante Mischgebiet kann eine Gliederung in einen gewerblich genutzten Teil im Süden und einen zum Wohnen genutzten Teil im Norden vorgenommen werden. Es sollte sichergestellt werden, dass keine schutzbedürftigen Nutzungen im Süden entstehen. Durch diese Zonierung würde ein Übergang von der gewerblichen Nutzung der Cremilk GmbH im Süden zur Ferienwohnnutzung im Norden geschaffen werden. Nach Abschluss der Lärmsanierungsmaßnahmen kann eine freie Verteilung von Wohnnutzung im Mischgebiet erfolgen.

Sportlärm

Für die Geräuschemissionen von den Bootsanlegestellen ist festzuhalten, dass die Beurteilungspegel im Nachtzeitraum innerhalb des Bereiches des allgemeinen Wohngebietes Beurteilungspegel fast überall oberhalb des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete nachts liegen. Jedoch werden durch die Einhaltung des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete nachts gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Im Bereich, in dem eine Ausweisung als Mischgebiet vorgesehen ist, liegen die Beurteilungspegel ebenfalls fast im gesamten Mischgebietenbereich oberhalb des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete nachts. Bei einer Zonierung des Mischgebietes ergeben sich im Bereich der Wohnnutzung im Nachtzeitraum Beurteilungspegel von bis zu 48 dB(A).

Da die Immissionsrichtwerte nur zur Orientierung dienen, sind diese im vorliegenden Fall als Anhaltswerte heranzuziehen. Im vorliegenden Fall von Wohn- und Geschäftshäusern im maritimen Umfeld, insbesondere mit Seeblick, sind Geräusche von Sportboothäfen bzw. Bootsliegeplätzen als ortsüblich anzusehen, so dass grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass die Möglichkeit einer Belästigung durch Takelageklappern für unwahrscheinlich zu erachten ist.

Zum Schutz der Nachtruhe werden für die betreffenden Bereiche Maßnahmen zum architektonischen Selbstschutz festgesetzt, so dass auch der Schutz vor Geräuschemissionen aus dem Takelageklappern sichergestellt ist.

Verkehrslärm

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich Bahnanlagen der Angelner Dampfeisenbahn sowie öffentliche Parkplätze. Die Fläche westlich des Bahnhofswegs soll als allgemeines Wohngebiet, die Fläche östlich des Bahnhofswegs soll als Mischgebiet ausge-

wiesen werden. Des Weiteren ist für die Fläche entlang des Schleiuferes eine Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Segelboothafen“ vorgesehen. Innerhalb des Sondergebietes sind keine schutzbedürftigen Nutzungen zulässig.

Aufgrund der geringen Zunahmen ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags teilweise eingehalten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird im Bereich des allgemeinen Wohngebietes fast überall eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts im Westen des allgemeinen Wohngebietes eingehalten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) nachts wird überwiegend eingehalten.

Während des Nachtabschnitts wird im geplanten Mischgebiet der Orientierungswert für Mischgebiete nachts entlang des Bahnhofswegs sowie im Norden des Mischgebietes überschritten, der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete nachts wird im gesamten Bereich eingehalten.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind im Bereich des allgemeinen Wohngebietes bis zu einem Abstand von bis zu 15 m zur Straßenmitte des Bahnhofswegs innerhalb möglicher ebenerdiger Außenwohnbereiche sowie bis zu einem Abstand von bis zu 18 m zur Straßenmitte des Bahnhofswegs innerhalb möglicher Außenwohnbereiche in den Obergeschossen nur in geschlossener Gebäudeform oder auf der lärmabgewandten Seite zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Innerhalb des Mischgebietes ergeben sich bezüglich der Außenwohnbereiche keine Einschränkungen.

Der Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird maßgeblich durch den Bahnhofsweg beeinflusst. Eine Lärmschutzwand zum Schutz der Obergeschosse wäre aufgrund der benötigten Höhe der Lärmschutzwand unverhältnismäßig. Um Außenwohnbereiche im Erdgeschoss frei anordnen zu können muss sichergestellt werden, dass im gesamten Bereich der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird. Zu diesem Zweck wäre eine Lärmschutzwand von ca. 2,5 m Höhe erforderlich. Für

die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes müsste die Lärmschutzwand jedoch eine Lücke aufweisen, sodass die Minderung zumindest im Bereich der Öffnung begrenzt ist. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gibt es ausreichend Bereiche, in denen ebenerdige Außenwohnbereiche ohne Lärmschutzmaßnahmen angeordnet werden können. Eine Lärmschutzwand ist somit nicht zu empfehlen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 3 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 4 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Abweichend vom Entwurf zur 1. Änderung des Teils 2 bezüglich Abschnitt 4.4.5.7 erfolgt die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels unter Berücksichtigung der VDI 3722- 2 Abschnitt 5.6 durch Überlagerung aller jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017), der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen (Straßen-, Schienen- sowie Gewerbelärm).

Zum Schutz der Nachtruhe sind sowohl im Bereich des Mischgebiets als auch im Bereich des allgemeinen Wohngebietes bis zu einem Abstand von 17 m zur Straßenmitte des Bahnhofswegs bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

8 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich mehrere Altlastenverdachtsflächen, die im Boden- und Altlastenkataster des Kreises Schleswig-Flensburg eingetragen sind. Hinsichtlich der parkartigen Grünfläche Bahnhofsweg 7a (Flurstück 33/142) mit dem Bahnhof, dem Lokschuppen und Gleisanlagen der Angelner Ei-

senbahn Gesellschaft gUG besteht aufgrund der ehemaligen Nutzung als Kreisbahnhof und Gleisanlage der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen. Die Fläche wird jedoch erst im Falle einer Gewerbeabmeldung zur Altlastenverdachtsfläche. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Kreises Schleswig-Flensburg. Auf Seiten der Stadt Kappeln besteht nicht die Absicht, im Rahmen des Planverfahrens für die derzeit als Bahnanlagen gewidmeten Flächen eine neue Nutzung auszuweisen.

Die Grundstücke der beiden leerstehenden Gewerbehallen Königsberger Straße 8 und 11 (Flurstücke 584/33 und 582/33) sind als Altlastenverdachtsflächen im Kataster eingetragen. Als ehemalige Nutzungen werden Getreidegroßhandel, Kleiderfabrik und Lagerhaus aufgeführt. Auch hier besteht der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen. Daher ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Gefährdungsabschätzung erforderlich.

9 Ver- und Entsorgung

Im Bereich der Königsberger Straße sowie im Hafenbereich sind alle Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden.

9.1 Frischwasserversorgung

Die Frischwasserversorgung übernimmt das Wasserversorgungswerk Kappeln.

9.2 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung stellt die Schleswig-Holstein Netz AG zur Verfügung.

9.3 Telekommunikation

Im Plangebiet liegen bereits Telekommunikationskabel.

9.4 Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird in das vorhandene städtische Netz eingeleitet. Das Abwasser aus dem Schmutzwasserkanal im Nestléweg wird über die Pumpstation am Seglerhafen zur Kläranlage gepumpt.

9.5 Oberflächenentwässerung

Es bestehen Einleitungsgenehmigungen für mehrere Einleitungsstellen in die Schlei.

9.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung übernimmt der Kreis Schleswig-Flensburg, der sich dazu privater Entsorgungsbetriebe bedient.

Gewerbliche Abfälle sind auf geeigneten Deponien zu entsorgen.

9.7 Brandschutz

Bei der Löschwasserversorgung ist der Inhalt des Arbeitsblattes W 405 des DVGW zu berücksichtigen.

10 Nachrichtliche Übernahmen

10.1 Gewässerschutzstreifen

Die Ufer der Schlei gehören zur Küstenlinie. Gemäß § 35 Absatz 2 der seit dem 24.06.2016 geltenden Fassung des Landesnaturschutzgesetzes dürfen an Küsten

bauliche Anlagen in einem Abstand von mindestens 150 m landeinwärts von der Mittelwasserlinie an der Ostsee nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb dieses Gewässerschutzstreifens. Das Bauverbot gilt laut § 65 Absatz 2 LNatSchG nicht für Vorhaben, für die in einem am 24. Juni 2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Bebauung vorgesehen ist oder dessen bisher vorgesehene Bebauung umgewidmet werden soll. Die Regelungen zum Gewässerschutzstreifen sind somit für das Gebiet nicht anzuwenden.

10.2 Hochwasserrisikogebiet

Mit der Änderung des Landeswassergesetze 2016 wurden die bisherigen Hochwasserschutzzonen durch die Darstellung von Hochwasserrisikogebieten abgelöst, die in Hochwasserrisikokarten dargestellt sind (www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de).

Für den Bereich des Bebauungsplans wird in der Hochwasserrisikokarte (www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de) der maßgebliche Referenzwasserstand von NN + 2,60 m (Küstenhochwasser, HW200) abgebildet. In der Planzeichnung ist dieser Referenzwasserstand für das 200-jährige Hochwasser (HW200) nachrichtlich dargestellt.

Demnach befinden die östlich des Bahnhofsweges und der Königsberger Straße gelegenen Teilbereiche im Hochwasserrisikogebiet.

Für das Plangebiet greift die Ausnahmeregelung vom Bauverbot gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 LWG, da sich das Plangebiet im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) befindet und bei Inkrafttreten des LWG (Änderung am 09.09.2016) ein Anspruch auf Bebauung bestand. Das Bauverbot gem. § 80 Abs. 1 Nr. 4 LWG ist hier somit nicht anwendbar.

Die Unteren Wasserbehörde weist darauf hin, dass grundsätzlich darauf zu achten ist, dass Schmutzwasserschächte oder auch Pumpstationen die unterhalb der Geländehöhe von 3,0 m ü.NN. liegen bzw. geplant sind, hochwassergeschützt auszubilden sind. Für wassergefährdende Stoffe wird eine Mindestlagerhöhe von NN +3,5 m vorgegeben.

11 Hinweise

11.1 Schutz der Bahnanlagen

Durch das Plangebiet verläuft die öffentliche Eisenbahninfrastruktur Strecke Süderbrarup - Kappeln des nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturunternehmens Angelner Eisenbahn Gesellschaft gUG.

Für die Flächen im Bereich der Bahnanlage der Angel-

ner Eisenbahn Gesellschaft gUG sowie für Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen weist die Landeseisenbahnverwaltung auf den Abschnitt 11, § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 und die Beachtung folgender Aspekte hin:

- Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden. Sonstige Inanspruchnahmen von Bahngelände - sofern nicht gesondert vereinbart - sind auszuschließen.
- Bahnseitengräben dürfen in ihrer Funktion nicht eingeschränkt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers aus dem Gleisfeld muss jederzeit sichergestellt sein.
- Gehölze und Sträucher entlang der Bahnanlage sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.
- Es ist auszuschließen, dass Beleuchtungen, Leuchtreklamen, Werbeanlagen und dergleichen Blendungen von Eisenbahnfahrzeugen bzw. durch Form, Farbe, Größe oder Ort und Art der Anbringung Verwechslungen mit Verkehrszeichen oder Eisenbahnsignalen auslösen oder deren Wirkung beeinträchtigen können. Sollten sich dennoch entsprechende Feststellungen ergeben, sind die betroffenen Einrichtungen umgehend zu entfernen oder so zu ändern, dass Gefährdungen ausgeschlossen werden.
- Forderungen der Grundstückseigentümer und -nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z. B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen etc.) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der o. g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen.
- Es wird zur Erhöhung der Sicherheit empfohlen, die Grundstücksflächen in Abstimmung mit der Angelter Eisenbahn Gesellschaft gUG zum Bahngrundstück so einzufrieden, dass keine Zugangsmöglichkeit zur Bahnanlage besteht.

11.2 Archäologischer Denkmalschutz

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

11.3 Bundeswasserstraßengesetz

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. 1 S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

12 Flächenbilanz

Geplante Nutzungsverteilung BP 71:

| | |
|---|----------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 3.810 m ² |
| Mischgebiet | 3.040 m ² |
| Sonstiges Sondergebiet „Sportboothafen“ | 5.280 m ² |
| Grünflächen | 550 m ² |
| Bahnanlagen | 6.740 m ² |
| Verkehrsflächen | 7.510 m ² |
| Versorgungsfläche | 180 m ² |

**Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung zum
Bebauungsplan Nr. 71 "Südhafen"
der Stadt Kappeln**

Verfasser:

BHF Bendfeldt Herrmann Franke
Landschaftsarchitekten GmbH
Jungfernstieg 44
24116 Kiel
Telefon: 0431/ 99796-0
Telefax: 0431/ 99796-99
Kiel, im Mai 2017.....



Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Uwe Herrmann
Landschaftsarchitekt BDLA
M. Sc. Theresa Conradi

Aufsteller:

Stadt Kappeln
- Der Bürgermeister -
Reeperbahn 2
24376 Kappeln
Telefon: 04642/ 183-0
Telefax: 04331/ 189
Kappeln, den



1. ANLASS UND VORHABENSCHREIBUNG

Die Stadt Kappeln plant mit dem Bebauungsplan Nr. 71 „Südhafen“ die Ausweisung eines Sondergebietes Sportboothafen mit Misch- und Wohngebietsflächen und Flächen für Bahnanlagen. Betroffen davon sind Flächen des Kappeler Südhafens, die aktuell für die Museumsbahn genutzt werden sowie die beiden derzeit leerstehenden Lagerhallen (Krusenhallen) westlich und östlich der Königsberger Straße/Bahnhofsweg. Laut Landschaftsplan (1998) befindet sich das Vorhaben vorwiegend im Bereich Sondergebiet „Hafen“. Am Rand beginnen außerdem Einzel- und Reihengebiete. Der Bereich der westlichen Krusenhalle ist im Landschaftsplan nicht definiert. Laut Stadtverwaltung Kappeln (schriftlich Frau von Hoff) war dort bis Mitte der 1990er Jahre der Holzlagerplatz des örtlichen Baumarktes. Laut dem geltenden Flächennutzungsplan (2000) befindet sich der B-Planbereich auf gemischten und gewerblichen Bauflächen sowie Wohnbauflächen.

Schwerpunkt des B-Plans ist die planungsrechtliche Steuerung der Nachnutzung für die Krusenhallen, die sich im Einwirkungsbereich des milchverarbeitenden Betriebes der Firma Cremilk befinden. Hier soll eine städtebauliche Neuordnung stattfinden.

Die Stadt Kappeln hat die BHF Landschaftsarchitekten damit beauftragt, die bisher gewerblich genutzten Flächen der Krusenhallen naturschutzfachlich zu bewerten. Im übrigen Bereich des Südhafens sollen die vorhandenen Nutzungen ebenfalls planungsrechtlich abgesichert werden.

Eine faunistische Begehung der Krusenhallen fand im Juli 2016 im Rahmen der Untersuchung für den B-Plan Nr. 80 statt. Außerdem wurde im April 2017 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt (Abbildung 2). Weitere Datengrundlagen wurden aus dem Landschaftsrahmenplan, dem Landschaftsplan sowie dem Flächennutzungsplan bezogen.

Die Darstellung der Biotoptypen ist der Karte „Biotoptypenkartierung“ zu entnehmen.

Im Folgenden werden als Vorlage für die frühzeitige Beteiligung der Behörden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt kurz beschrieben und der vorgesehene Umfang und Detaillierungsgrad der durchzuführenden Umweltprüfung zusammengestellt.



Abbildung 1: Lages des Vorhabens, unmaßstäblich.

SATZUNG DER STADT KAPPELN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 71 "SÜDHAFEN" FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN NESTLEWEG UND BAHNHOFSWEG/KÖNIGSBERGER STRASSE

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. ... der Gemeinde ... für den Bereich ... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

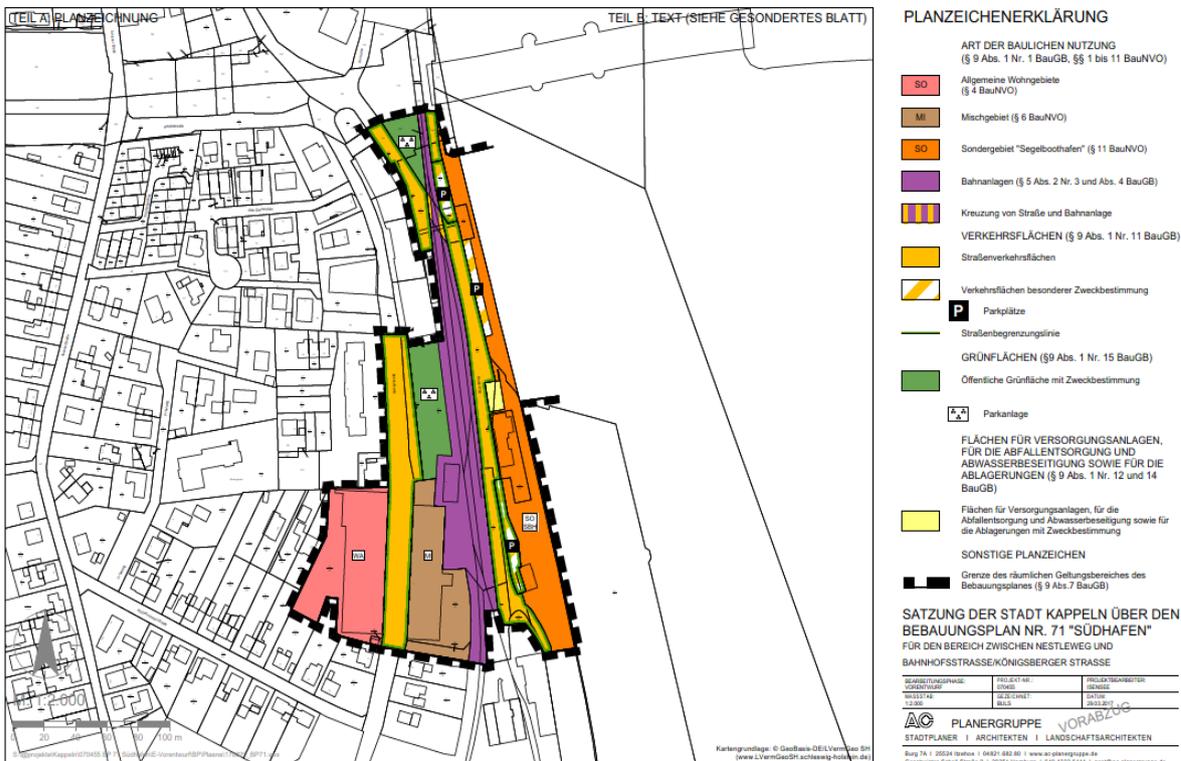


Abbildung 2: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und Untersuchungsgebiet Biotoptypen (Quelle: AC Planergruppe, 2017).

2. ZU ERWARTENDE AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Der Bebauungsplan erfolgt auf dem Gelände des Südhafens und westlich daran anschließender Flächen in Kappeln an der Schlei, das aktuell als Hafen- und Museumsbahngelände genutzt wird. Zudem befinden sich innerhalb der Bebauungsplangrenzen zwei stillgelegte Lagerhallen, die früher einer gewerblichen Nutzung unterlagen. Am Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Siedlungsflächen und das Betriebsgelände der Milchverarbeitungsfirma „Cremilk“.

Das Vorhabensgebiet befindet sich im Naturraum Schleswig-Holsteinisches Hügelland, Kreis Schleswig-Flensburg im Planungsraum V. Es liegt in direkter Nähe zu einem bezüglich Natur und Landschaft hochwertigen Raum. Die Schlei und Teile der Ostsee sind als FFH-Gebiet 1423-394 "Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe" sowie als EU-Vogelschutzgebiet 1423-394 "Schlei" ausgewiesen. Zudem befindet sich wenige Hundert Meter entfernt zum Vorhaben das Landschaftsschutzgebiet 59-SL-11 „Nördliches Schleiufer“ sowie Haupt- und Nebenverbundachsen des Biotopverbundsystems. Die Planbereiche des B-Plans Nr. 71 liegen außerhalb dieser Schutzgebiete.

Hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter der Umwelt lassen sich zum derzeitigen Stand der Ermittlungen für den Bebauungsplan folgende Aussagen treffen:

Abiotische Standortgegebenheiten: Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 71 liegt auf einer Aufschüttungsfläche im Übergangsbereich zum Leitbodentyp Pseudogley-Parabraunerde.

Fauna: Als für die Planung relevantes, **faunistisches Arteninventar** können im Geltungsbereich Gehölz- und Gebäudebrüter (vorhandene Gehölzbereiche, Baumstrukturen) und weit verbreitete Amphibienarten erwartet werden. Auch Fledermäuse sind mit möglichen Quartierstandorten (Baumbestand, Gebäude) und als Nahrungsgäste jagend insbesondere entlang linearer Gehölzstrukturen anzunehmen.

Bezüglich der Fauna kann insbesondere die Erneuerung der beiden zur Zeit leerstehenden Lagerhallen eine Bedeutung haben. Nach einer Begehung im Jahr 2016 wurde deutlich, dass sowohl die Westhalle als auch die Osthalle aufgrund ihrer Baufähigkeit theoretisch frei zugänglich für Fledermäuse und Vögel sind. In der Westhalle scheint gelegentlich eine Eule oder ein Turmfalke vorbeizukommen und diese als Aufenthalts- oder Schlafplatz zu nutzen. Es wurden jedoch keine Nester, sondern lediglich Gewölle gefunden. Weiterhin wurden verlassene Amselnester entdeckt. Auf ein Vorkommen von Fledermäusen deutet in der Westhalle nichts hin. Da der Bereich der Trocknungsanlage nicht besichtigt werden konnte, sind Fledermaus- und Brutvogelvorkommen nicht definitiv auszuschließen, allerdings gibt es keine Hinweise, die auf ein aktuelles Vorkommen in der Westhalle hindeuten. In der Osthalle hingegen wurde ein besetztes Rauchschwalbennest gefunden. Ansonsten gab es keine Hinweise auf ein Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen in der Osthalle.

Biotoptypen: Im Folgenden werden die vorläufigen Ergebnisse der Biotoptypenkartierung beschrieben. Im Fokus des Bebauungsplanes Nr. 71 stehen die zwei Lagerhallen (Krusehallen) westlich und östlich des Bahnhofsweges, die früher gewerblich genutzt wurden und die heute leer stehen. Daneben gibt es auch Gebäude, die für die Museumsbahnen der Flensburger Freunde des Schienenverkehrs genutzt werden, darunter beispielsweise ein Lokschuppen. Alle Gebäude wurden den nicht zu Wohnzwecken dienenden Bebauungen zugeordnet (Sly). Zum Teil befinden sich Lagerflächen (SLy) an den Gebäuden. Hier wird neben Schienen und Wagonmaterialien auch Holz oder Kohle gelagert.

Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung zeigen, dass sich im B-Planbereich vor allem versiegelte Verkehrsflächen wie beispielsweise Straßen und Fußgängerwege (SVs) befinden. In einigen Bereichen sind die Flächen auch nur teilversiegelt (SVt) oder unversiegelt (SVu) in Form von unversiegelten Trittflächen. Im östlichen Planbereich befindet sich eine Hafenanlage (SZh). Zu der Hafenanlage zählen neben den Bootsanlegern auch die Kajenbereiche. Im nördlichen Bereich ist das Hafengelände durch Spundwände und im südlichen Bereich durch Steinschüttung befestigt. Die angrenzenden Wasserflächen der Schlei werden als Sonstiges Flachwasser (KFy) angesprochen. Im südöstlichen B-Planbereich gibt es einen Spielplatz (SEk), zu dem auch ein angrenzender Bouleplatz gehört. Vor allem außerhalb der Grenze des Bebauungsplanes befindet sich ein Wohngebiet mit zahlreichen Einzelhäusern (SBe) und Hausgärten mit einfacher Struktur (SGo). Südlich der Krusehalle West befindet sich zudem ein strukturarmer Garten mit einem hohen Nadelgehölzbestand (SGz).

Im Süden, außerhalb der Grenze des Bebauungsplans, hat die Firma „Cremilk“ ihren Standort. Diese Flächen wurden als Industriegebiet (Sli) erfasst und beherbergen neben den Firmengebäuden hauptsächlich versiegelte Flächen.

Grünflächen befinden sich neben den erwähnten Hausgärten in Form von artenreichen Rasenflächen (SGe) mit Arten wie Spitzwegerich, Gemeiner Schafgarbe, Krokus und Narzisse auf dem Gelände. Außerdem in Form Gebüsch mit heimischen Arten (SGg) sowie Gehölzen mit heimischen Arten (SGy). Vorherrschende Gebüsch- und Gehölzarten sind Schlehe, Brombeere und Hainbuche. Hinter der westlichen Krusenhalle befindet sich ein junger Gehölzbestand der vorwiegend aus Hainbuche besteht. Daneben kommen zahlreiche Zierbeete (SGs) innerhalb der Grenze des Bebauungsplans vor, die mit unterschiedlichsten Kulturpflanzen ausgestattet sind. Auf dem gesamten Gelände kommen außerdem verschiedene Bäume vor. Neben heimischen Laubbäumen (HEy), die auf den Rasenflächen stehen, sind viele der Bäume Teil einer Baumreihe aus überwiegend nicht heimischen Laubbäumen (HRx), vorwiegend Pappeln mit ca. 40-60cm Stammdurchmesser, die entlang des Ufers auf Höhe der Bootsanlegestellen verläuft. Weitere Baumarten im Untersuchungsbereich sind Linde, Ahorn, Eiche und Rosskastanie.

Mit der Umnutzung einzelner Gebäude oder Freiflächen in Folge der Bauleitplanung können vorhandene Vegetationsbestände potenziell beseitigt und offene Bodenbereiche versiegelt werden. Bezüglich der Fauna wäre insbesondere eine Beseitigung von Bäumen mittleren und höheren Alters (gut 50 Stück, weitgehend 20-40cm und 50-90 cm Stammdurchmesser) für gehölzbrütende Vogelarten von Bedeutung.

Die mit der Ausweisung des Geländes als Sondergebiet Sportboothafen bzw. mit Wohngebiets oder Mischgebietsflächen ausgelösten Auswirkungen auf die Umwelt, werden sich gegenüber der aktuellen Situation im Gelände im Wesentlichen auf Änderungen von Versiegelungsanteilen beschränken. Die dabei betroffenen Bodenstandorte sind in den meisten Fällen durch die intensive Siedlungsnutzung maßgeblich überprägt, so dass daraus keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Böden oder den Wasserhaushalt des Gebiets zu erwarten sind.

Hinsichtlich der Landschaft und des Ortsbildes sowie des Klimas und der Luftqualität bedeutet die Ausweisung des Sondergebietes Sportboothafen keine wesentliche Veränderung im Vergleich zur aktuellen Situation.

3. UNTERSUCHUNGSRAHMEN FÜR DIE UMWELTPRÜFUNG

Für den Bebauungsplan Nr. 71 werden die erheblichen Auswirkungen auf die **Schutzgüter der Umwelt** anhand vorhandener Daten, einer Ortsbesichtigung und einer Potenzialanalyse für die Fauna ermittelt.

Der Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung dient nicht einer möglichst vollständigen Sammlung und Darstellung aller Schutzgutdaten für das Untersuchungsgebiet. Vielmehr erfolgt eine Fokussierung der Untersuchungen auf die Daten, die zur Bewertung der Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Schutzgüter von Bedeutung sind. Dabei werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens berücksichtigt. Nachfolgend wird der Untersuchungsrahmen für das beschriebene Vorhaben in Tabellenform dargestellt.

In die **Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung** werden bezüglich Eingriffen und Ausgleich voraussichtlich die Beseitigung von Gehölzbeständen (Einzelbäume, Gehölze, Gebüsche) und veränderte Versiegelungsanteile einfließen.

Tab. 1: Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung

| Untersuchungsgegenstand | Vorhandene Unterlagen | Zusätzlich benötigte Unterlagen |
|---|--|---------------------------------------|
| Schutzgut Fläche | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Aktuelle Flächennutzung • Bewertung: Inanspruchnahme von Landwirtschaftlicher Nutzfläche, Wald und naturgeprägter Flächen • Vorbelastungen <p>⇒ Relevante Auswirkungen auf nicht urbane Flächen</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Landschaftsplan der Stadt Kappeln (1998) – Satzung der Stadt Kappeln über den Bebauungsplan Nr. 71 „Südhafen“ – Biotoptypenkartierung und Kartierung zum Bebauungsplan Nr. 71 „Südhafen“ (BHF, 2017) | <p style="text-align: center;">--</p> |
| Schutzgut Boden | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Bodentyp/ Bodenart • Bewertung: Lebensraum für natürliche Pflanzen, seltene Böden, kulturhistorische Bedeutung, Rohstofflagerstätte, Ertragsfunktion • Vorbelastungen <p>⇒ Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Boden</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Bodenübersichtskarte 1 : 200.000 – Bodenbewertung LLUR – Landschaftsplan der Stadt Kappeln (1998) – Regionalplan, Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan | <p style="text-align: center;">--</p> |
| Schutzgut Wasser | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Grundwasser • Oberflächengewässer • Wasserqualität • Vorflutverhältnisse <p>⇒ Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Bodenübersichtskarte 1 : 200.000 – Regionalplan, Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan – Landschaftsplan der Stadt Kappeln (1998) | <p style="text-align: center;">--</p> |
| Schutzgut Klima | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Lokalklima • Klima SH • Klimawandel • Bewertung: raumbedeutende Klimafunktionen <p>⇒ Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Klima</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Landschaftsplan der Stadt Kappeln (1998) | <p style="text-align: center;">--</p> |

| | | |
|---|--|---|
| Schutzgut Luft | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Luftqualität • Bewertung: raumbedeutende Frischluftfunktionen <p>⇒ Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Luft</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsrahmenplan - Landschaftsplan der Stadt Kappeln (1998) - Immissionsüberwachung der Luft in Schleswig-Holstein - Messberichte | -- |
| Schutzgut Pflanzen | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Gesetzlich geschützte Biotope • Rote Liste Arten • Besonders und streng geschützte Arten • Biotop- und Nutzungstypen • Prägende Gehölzstrukturen <p>⇒ Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsplan der Stadt Kappeln(1998) | <ul style="list-style-type: none"> - Biotoptypenkartierung - Abarbeitung der Eingriffsregelung (gilt auch für weitere Schutzgüter) |
| Schutzgut Tiere | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Brutvögel • Amphibien • Fledermäuse <p>⇒ Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere</p> <p>⇒ Bewertung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsplan der Stadt Kappeln(1998) - Artenkataster LLUR - Geländebegehung „Cremilk“ sowie angrenzende Lagerhallen (Krusehallen) für den B-Plan Nr. 80 Kappeln zwecks der Erfassung von Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen. | <ul style="list-style-type: none"> - Potenzialanalyse Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien) |
| Schutzgut Landschaft | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsbildtypen • Prägende Landschaftsstrukturen • Sichtbeziehungen • Historische Kulturlandschaften <p>⇒ Relevante Auswirkungen auf das Landschaftsbild</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsplan der Stadt Kappeln (1998) | <ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsbilderfassung durch Ortsbegehung |
| Schutzgut Mensch | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Wohnen / Wohnumfeld • Erholung • Gesundheit <p>⇒ Relevante Auswirkungen auf Wohnumfeld und Erholungsräume</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsplan der Stadt Kappeln (1998) - Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln (2000) | -- |
| Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Denkmale (Archäologische Denkmale, Kulturdenkmale) • Historische Kulturlandschaften • Geotope <p>⇒ Abschätzung der zu erwartenden Beeinträchtigungen</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsplan der Stadt Kappeln(1998) | -- |

| | | |
|---|--|----|
| Technischer Umweltschutz | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Ver- und Entsorgung • Erneuerbare Energien • Gefahrenpotenzial Unfälle • Bewertung: Vorhaben mit maßgeblichen Auswirkungen auf die Umwelt <p>⇒ Relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Südhafen“ | |
| Sonstiges | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Rechtliche Bindungen und planerische Vorgaben <p>⇒ Berücksichtigung umweltrelevanter Vorgaben in der Planung</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Landesentwicklungsplan, Regionalplan - Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan - Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem - Natura 2000 | -- |