

Kreis Schleswig-Flensburg
Bauaufsicht und Denkmalschutz
Herrn Gerry Gorkisch
Flensburger Straße 7
24837 Schleswig

10.07.2020

Pierspeicher Kappeln

Entwicklung des denkmalgeschützten Speichers und der nördlichen Lagerhalle

Am Hafen 19/19b, 24376 Kappeln, Flurstück 141/142/144a/145/146/147

Bauherrin: Teichmann Hansen GbR, Lusthof 8, 24376 Kappeln

Bauvoranfrage zur Denkmalrechtlichen und Baunutzungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit

Anlass

Der Pierspeicher ist bisher nur im südlichen Seitenschiff mit 18 Hotelzimmern und einer Physiotherapie-Praxis ausgebaut.

Um eine wirtschaftliche Betriebsgröße zu erreichen, soll die Zimmeranzahl auf 55 erhöht werden. Im Verbund mit dem Südspeicher (Fahrradhotel) und dem Schlei Hotel (Motel) wird dann mit dem Pierspeicher (gehobenes Segment) ein angemessenes Hotelangebot für Kappeln entstehen.
Arbeitstitel: "Übernachten in der Kappelner Speicherstadt"

In diesem Zuge soll die ehemalige Lagerhalle - zuletzt Ausstellungshalle - einer zeitgerechten Nutzung zugeführt werden (Hotelerweiterung alternativ Wohnungsbau)

Städtebau/ Denkmalpflegerische Zielsetzung

- Freistellen des denkmalgeschützten Pierspeichers durch Abbruch der Lagerhalle
- Freistellen und Wiedererlebbarmachen der gewachsenen Geländekante zwischen Oberstadt und Hafengebiet

Letzteres wurde im nördlichen Anschluss durch die Änderung eines bereits genehmigten Querriegels in giebelständige Fischerhäuser eingeleitet und soll nun durch weitere giebelständige Baukörper anstelle der derzeit querliegenden Lagerhalle fortgesetzt werden.

Für den dreischiffigen Pierspeicher wurden im Vorfeld drei Varianten entwickelt:

- Var. A: Anbau eines gläsernen vierten Schiffes (t=5,0m) analog dem vormaligen Stahlspeicher (siehe Historie ca. 1970)
- Var. B: Reduzierung desselben auf eine Wintergartentiefe von nur ca. 1,50m analog dem vorhandenen gläsernen Aufzug
- Var. C: Rückzug auf die vorhandene Fassade mit flächenbündigen Fenstertüren, Detaillierung wie im Südspeicher

Mit dieser Bauvoranfrage wird die Variante C weiterverfolgt.

Pierspeicher

In die bisher nicht genutzten Silozellen des mittleren- und des nördlichen Seitenschiffs werden vom 2.-6. OG Hotelzimmer eingebaut (siehe gelb unterlegte Flächen in den Grundrissen).

Im 1. OG wird die Physiotherapie-Praxis vom Süden in den Norden verlegt.

Wie im Südspeicher werden Durchbrüche in den Zellwänden geschaffen, Decken eingezogen und flächenbündige Fenstertüren in die Nordfassade eingefügt.

Nördliche Bebauung

Anstelle der bisherigen querliegenden Lagerhalle werden zwei giebelständige Baukörper angeordnet.

Diese Anordnung gibt den Blick aus der Oberstadt auf die Schlei frei und weitet gleichzeitig das Hafenvorfeld auf.

Die zwei Baukörper sind im rückwärtigen Hangbereich mit dem Pierspeicher baulich verbunden. Die vorhandene Stützmauer bleibt unangetastet, an ihr sind zur Westsonne orientierte Gärten angeordnet.

Der derzeitige Hallenboden wird nicht angetastet, er wird als durchgehende Stellplatzfläche genutzt. Alle Nutzebenen liegen über dem Hochwasserniveau.

Die Abstandsflächen von 0,4h > 3,0m ab OK Stützwand/ Gelände des Nachbarn werden erfüllt.

Kappeln,



Sunder-Plassmann Architekten

Kappeln,



Bauherr

Anlagen

- Flurkartenauszug
- Historie
- Südansichten Var. A-C
- Grundrisse/ Schnitte/ Ansichten M1:500, Var. C
- Grundrisse/ Schnitte/ Ansichten M1:200, Pierspeicher
- Detail Fenstertür o.M., Pierspeicher
- Moodbild, neue Bebauung
- Modellbild



heutiger Zustand

Bauvoranfrage
Pierspeicher Nord

Juli 2020

Sunder-Plassmann Architekten
Dipl.-Ing Sunder-Plassmann BDA
info@sunder-plassmann.com

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 23.06.2017

Flurstück: 145
Flur: 2
Gemarkung: Kappeln

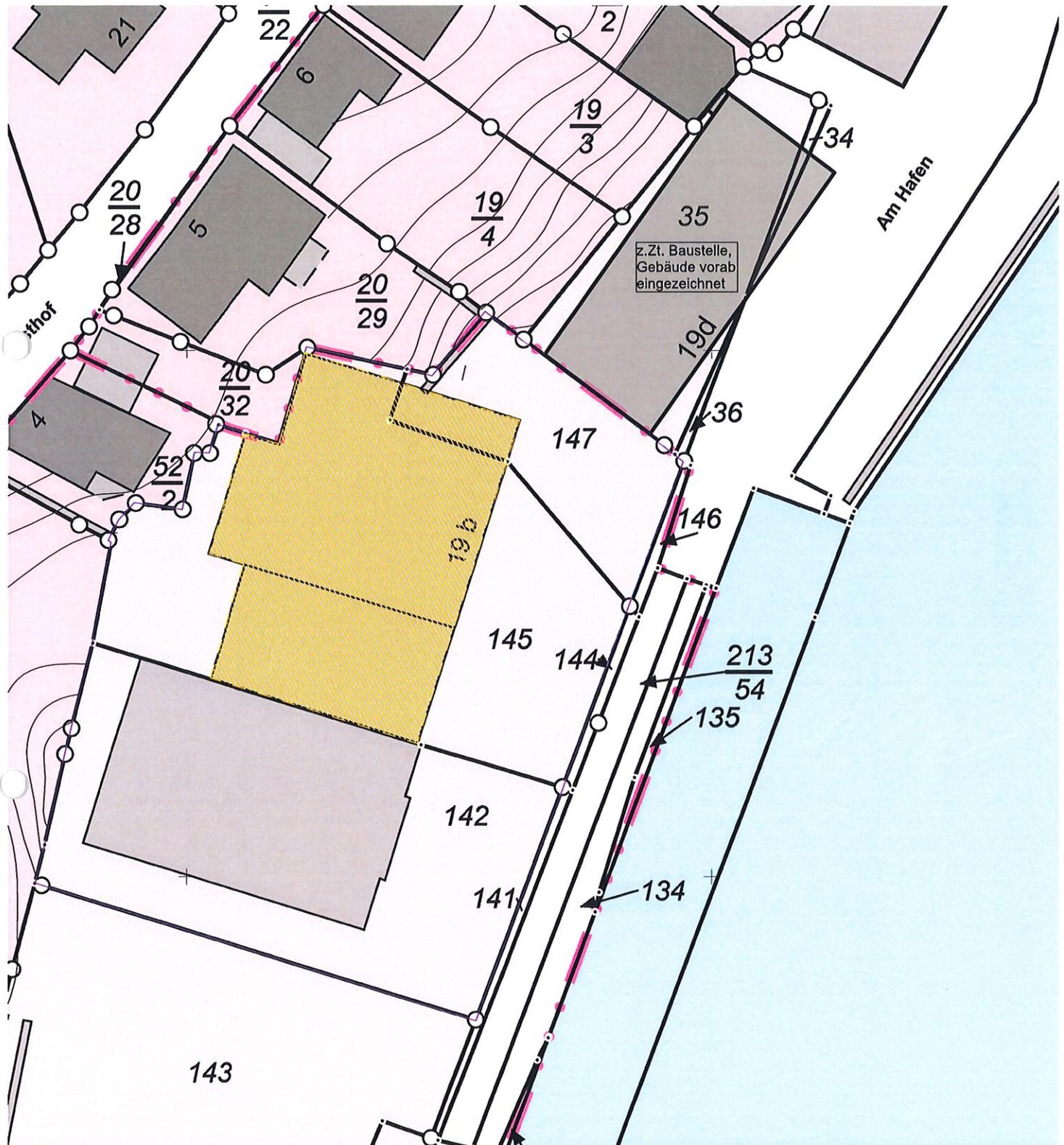
Gemeinde:
Kreis:



Erteilende Stelle: LVermGeo SH
Mercatorstraße 1
24106 Kiel

Telefon: 0431-383-0

E-Mail: Poststelle@LVermGeo.landsh.de



Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz i.d.F. vom 12.05.2004, geändert durch Gesetz vom 15.12.2010).



Historie ca.1980
Stadtarchiv Kappeln

Bauvoranfrage
Pierspeicher Nord

Juli 2020

Sunder-Plassmann Architekten
Dipl.-Ing Sunder-Plassmann BDA
info@sunder-plassmann.com



Historie ca.1960
Stadtarchiv Kappeln

Bauvoranfrage
Pierspeicher Nord

Juli 2020

Sunder-Plassmann Architekten
Dipl.-Ing Sunder-Plassmann BDA
info@sunder-plassmann.com

5,00



Var.A M1:500

Bauvoranfrage
Pierspeicher Nord

Juli 2020

Sunder-Plassmann Architekten
Dipl.-Ing Sunder-Plassmann BDA
info@sunder-plassmann.com

1,50



Var.B M1:500

Bauvoranfrage
Pierspeicher Nord

Juli 2020

Sunder-Plassmann Architekten
Dipl.-Ing Sunder-Plassmann BDA
info@sunder-plassmann.com

0,00

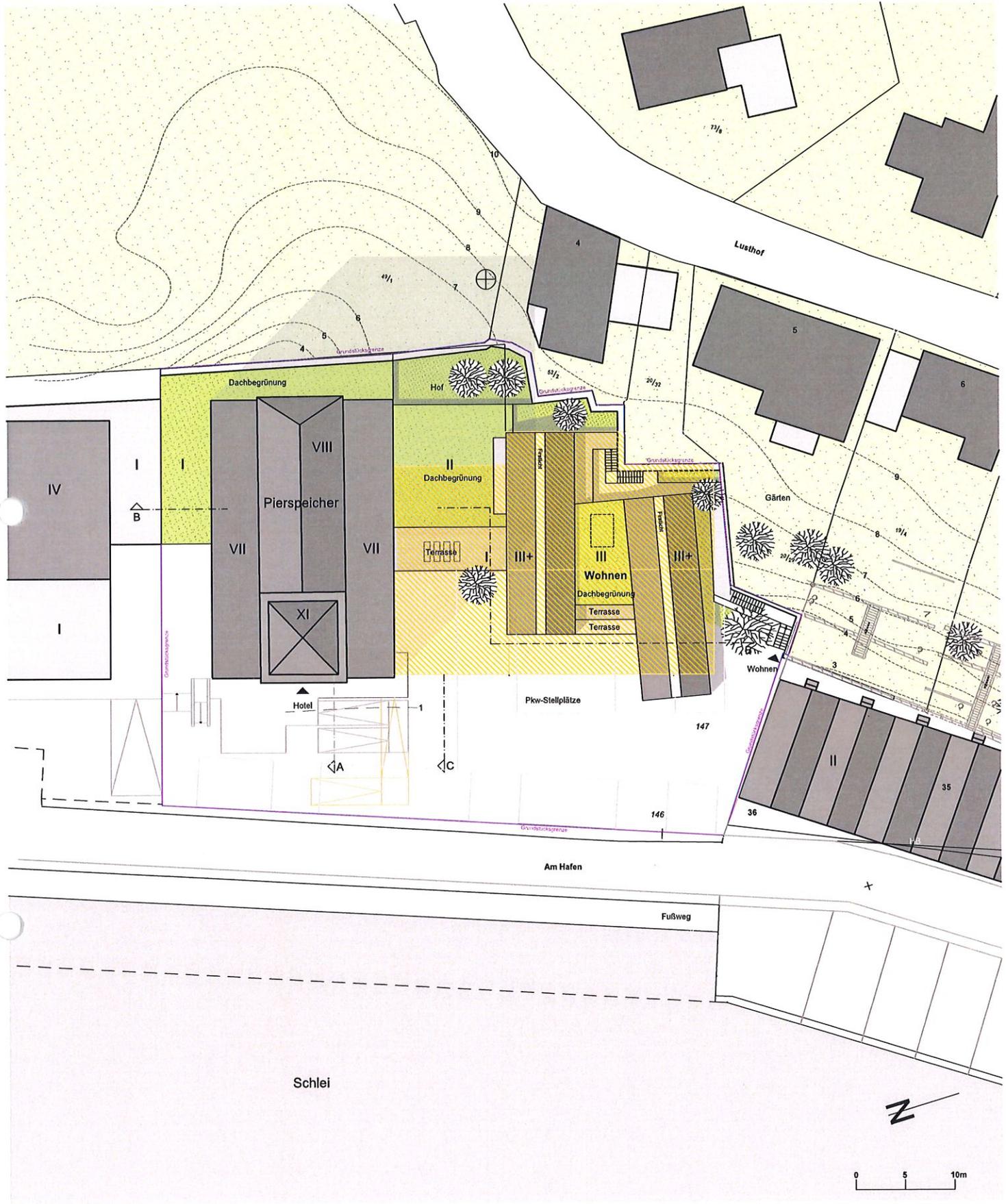


Var.C M1:500

Bauvoranfrage
Pierspeicher Nord

Juli 2020

Sunder-Plassmann Architekten
Dipl.-Ing Sunder-Plassmann BDA
info@sunder-plassmann.com

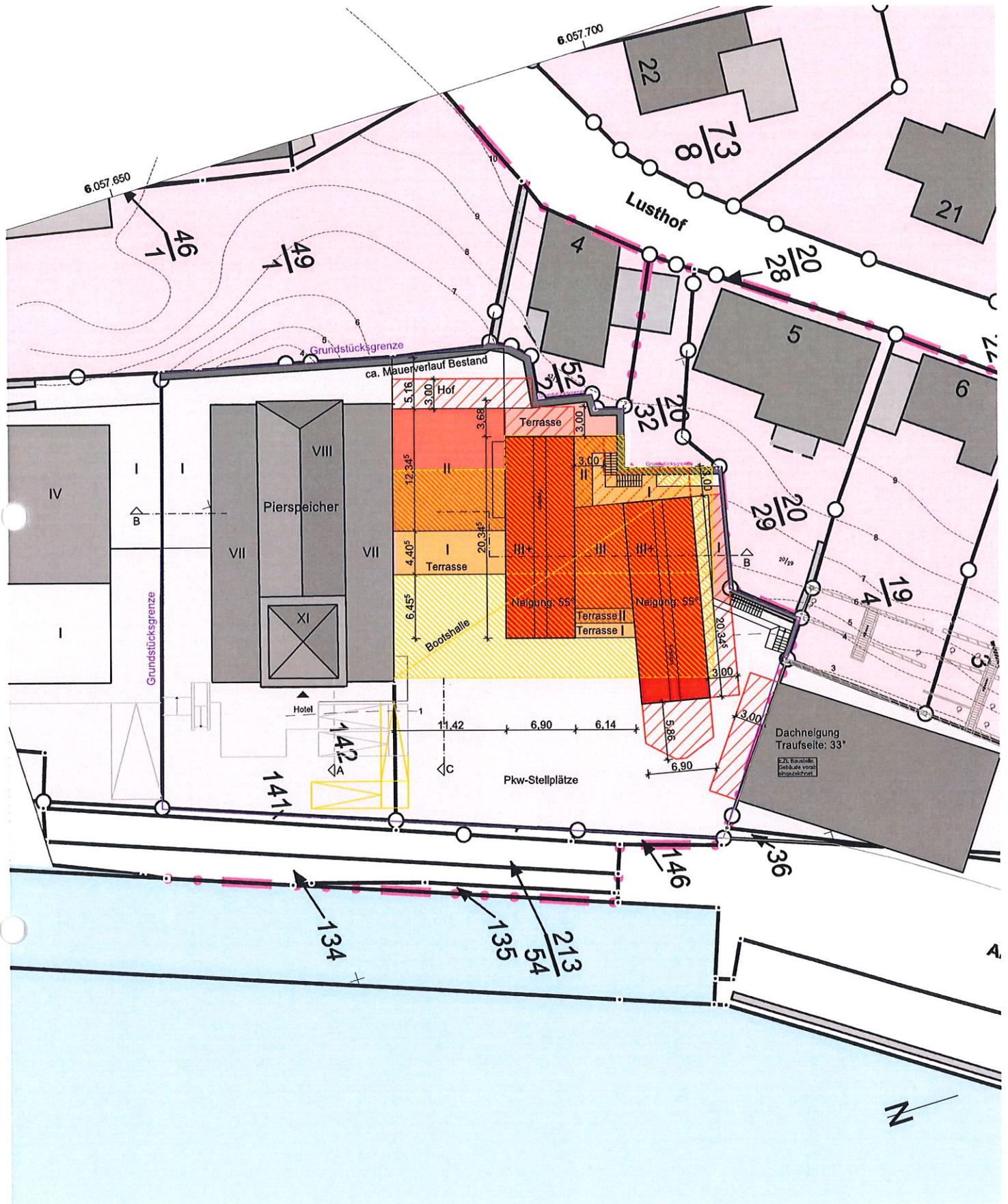


Var.C Lageplan M1:500/A4

Bauvoranfrage
Pierspeicher Nord

Juli 2020

Sunder-Plassmann Architekten
 Dipl.-Ing Sunder-Plassmann BDA
 info@sunder-plassmann.com

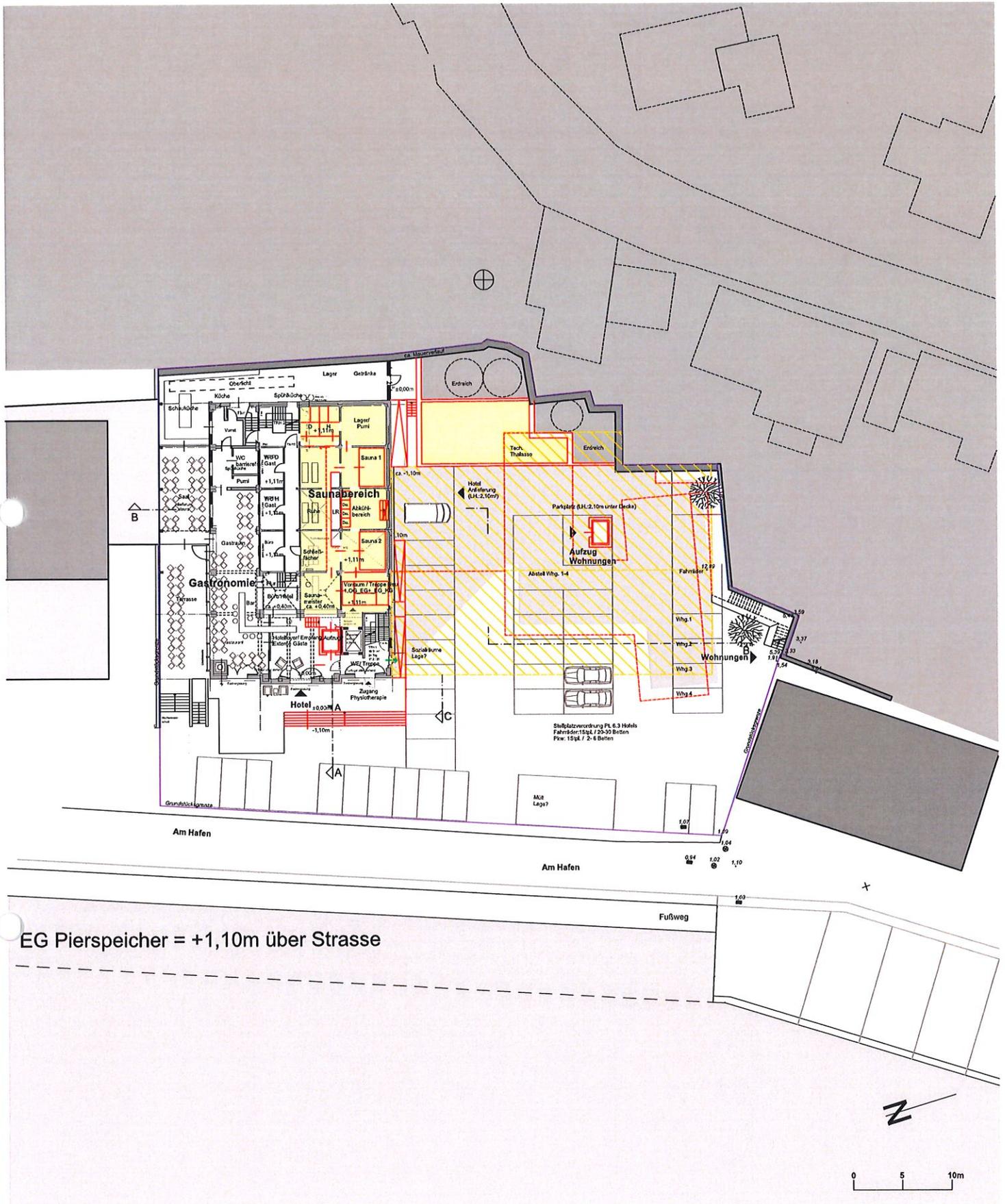


Abstandsflächen M1:500/A4

Bauvoranfrage
Pierspeicher Nord

Juli 2020

Sunder-Plassmann Architekten
Dipl.-Ing Sunder-Plassmann BDA
info@sunder-plassmann.com



EG Pierspeicher = +1,10m über Strasse

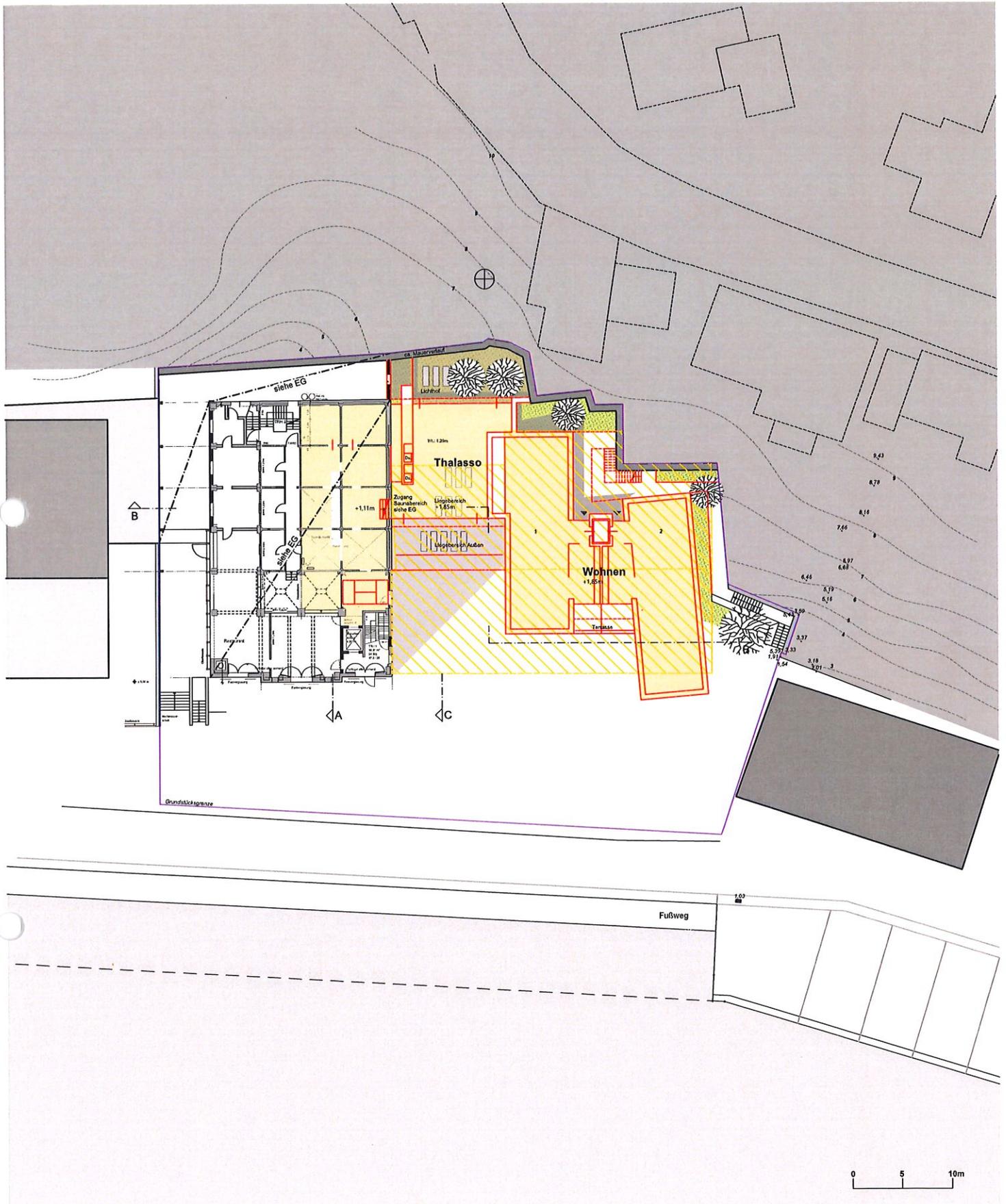
Pierspeicher ±0,00/ Strasse -1,10m

EG M1:500

Bauvoranfrage Pierspeicher Nord

Juli 2020

Sunder-Plassmann Architekten
Dipl.-Ing Sunder-Plassmann BDA
info@sunder-plassmann.com



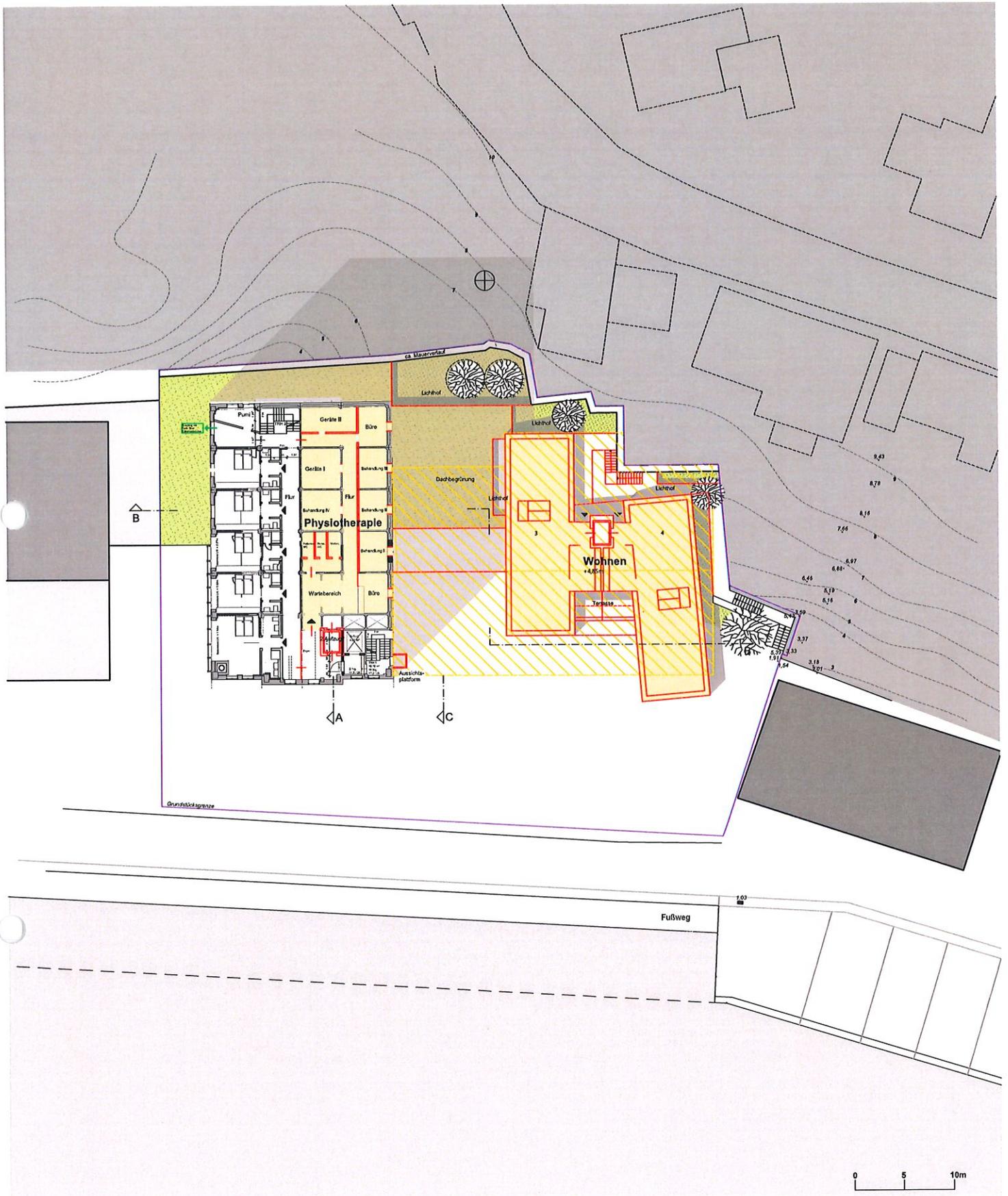
Pierspeicher ±0,00/ Wohnen: +1,85m

Zwischengeschoss M1:500

Bauvoranfrage Pierspeicher Nord

Juli 2020

Sunder-Plassmann Architekten
Dipl.-Ing Sunder-Plassmann BDA
info@sunder-plassmann.com



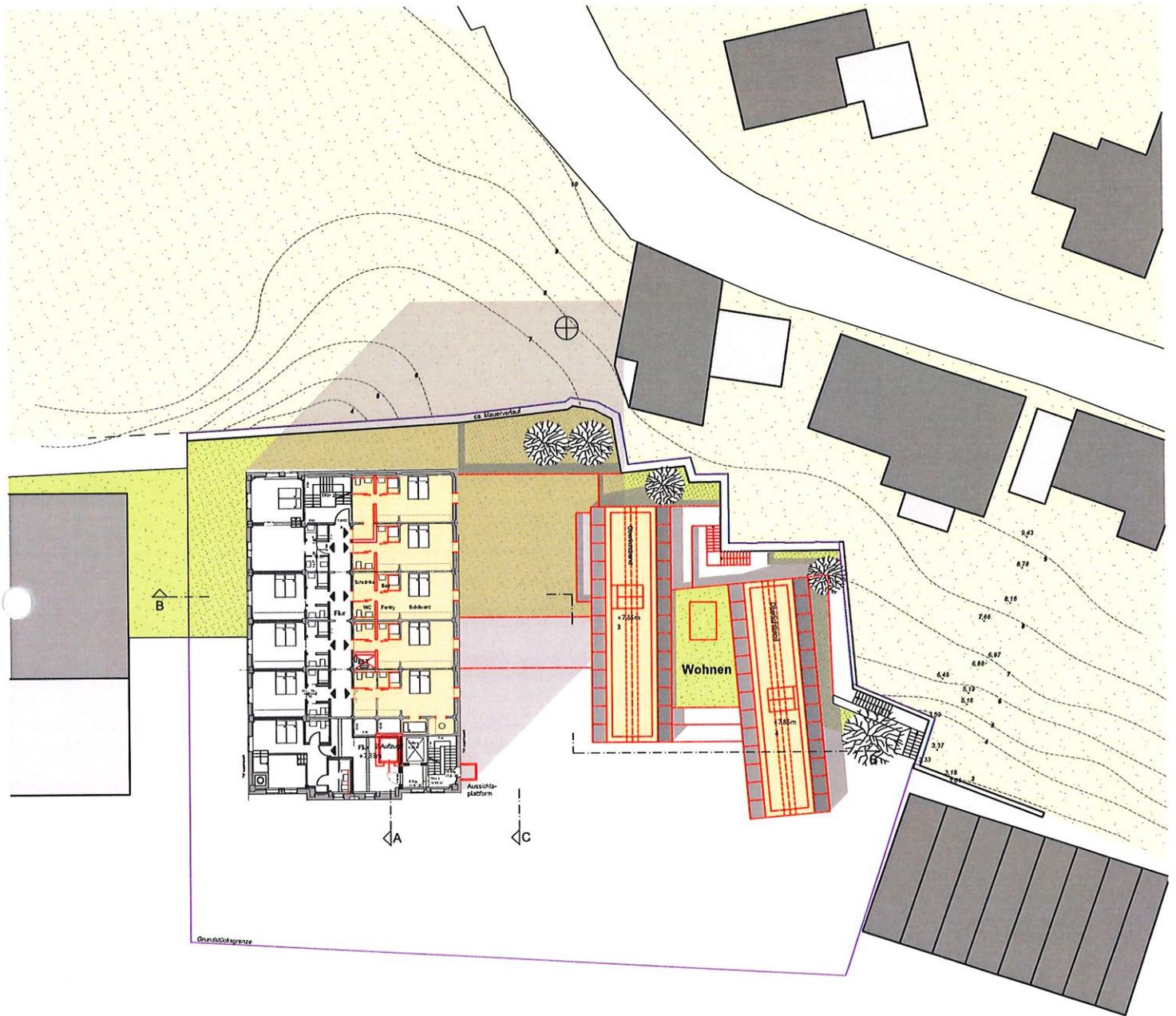
Pierspeicher: +4,23/ Wohnen: +4,85m

1.OG M1:500

Bauvoranfrage
Pierspeicher Nord

Juli 2020

Sunder-Plassmann Architekten
Dipl.-Ing Sunder-Plassmann BDA
info@sunder-plassmann.com



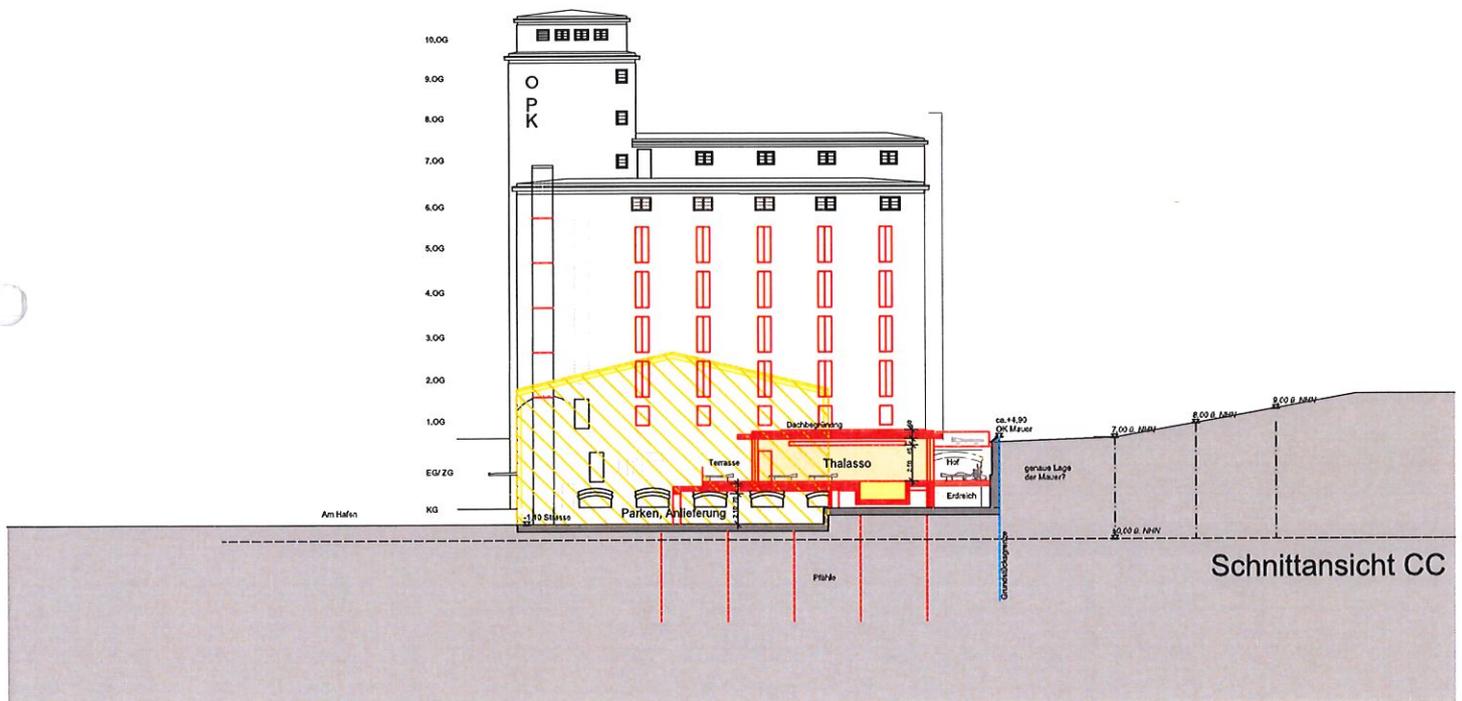
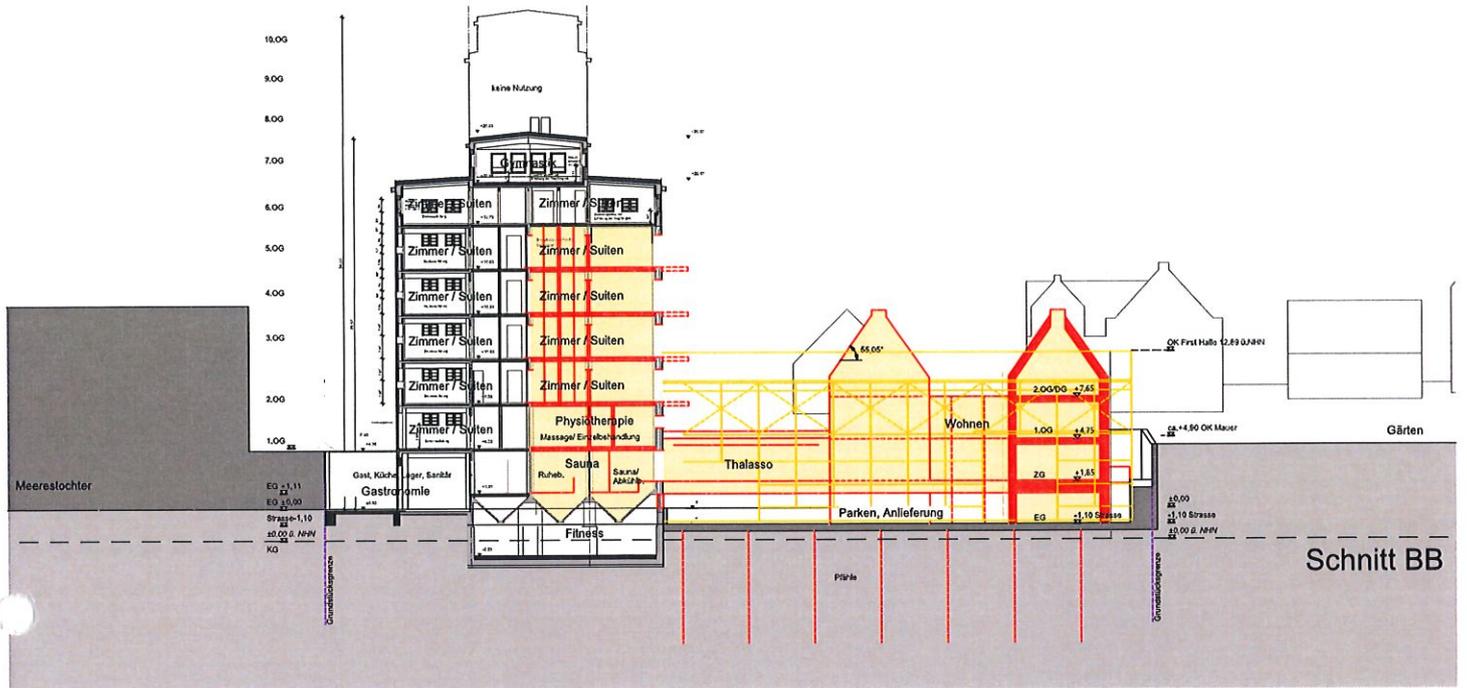
Pierspeicher+7,33/ Wohnen: +7,85m

2.OG M1:500

Bauvoranfrage
Pierspeicher Nord

Juli 2020

Sunder-Plassmann Architekten
 Dipl.-Ing Sunder-Plassmann BDA
 info@sunder-plassmann.com

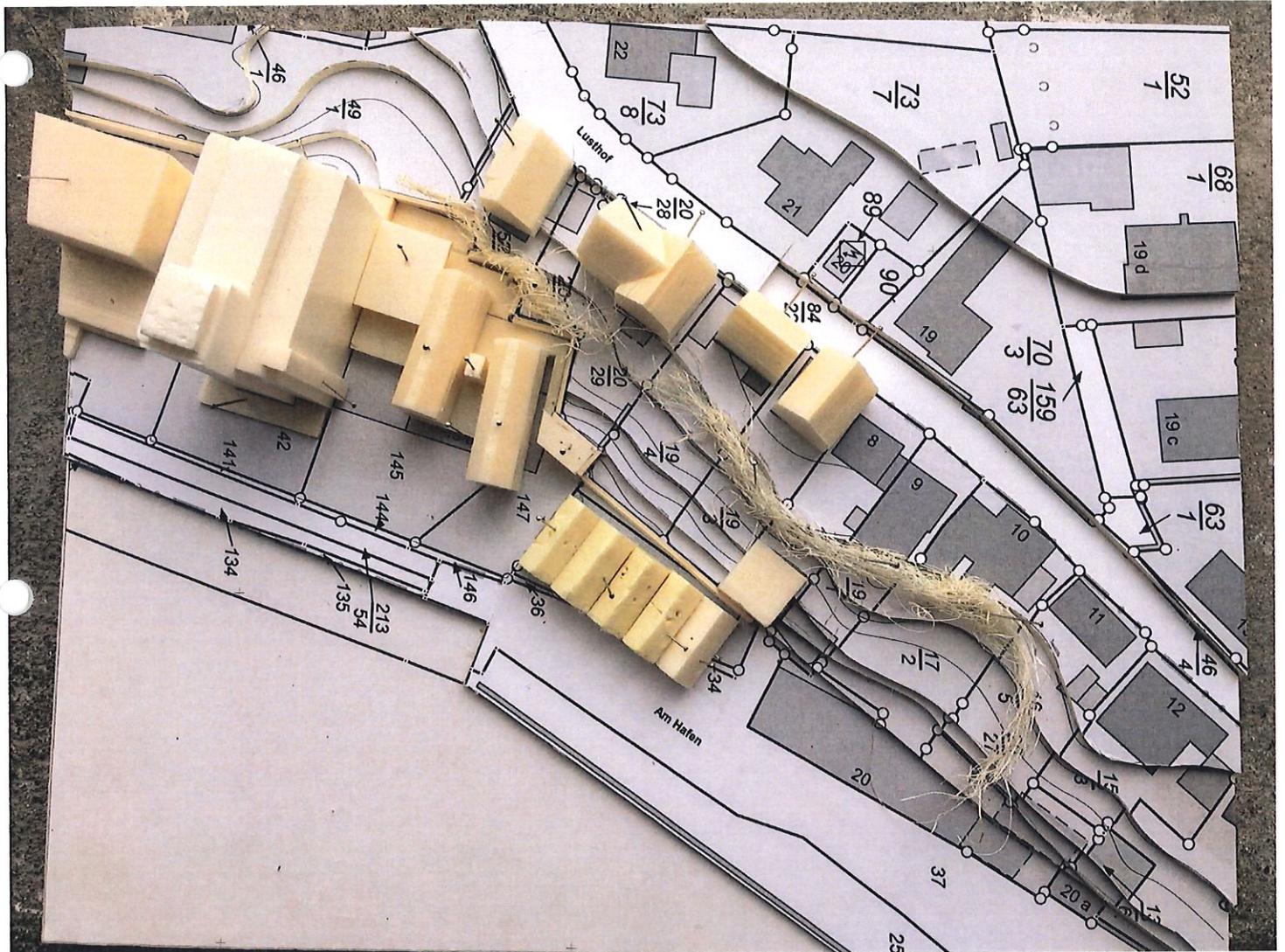
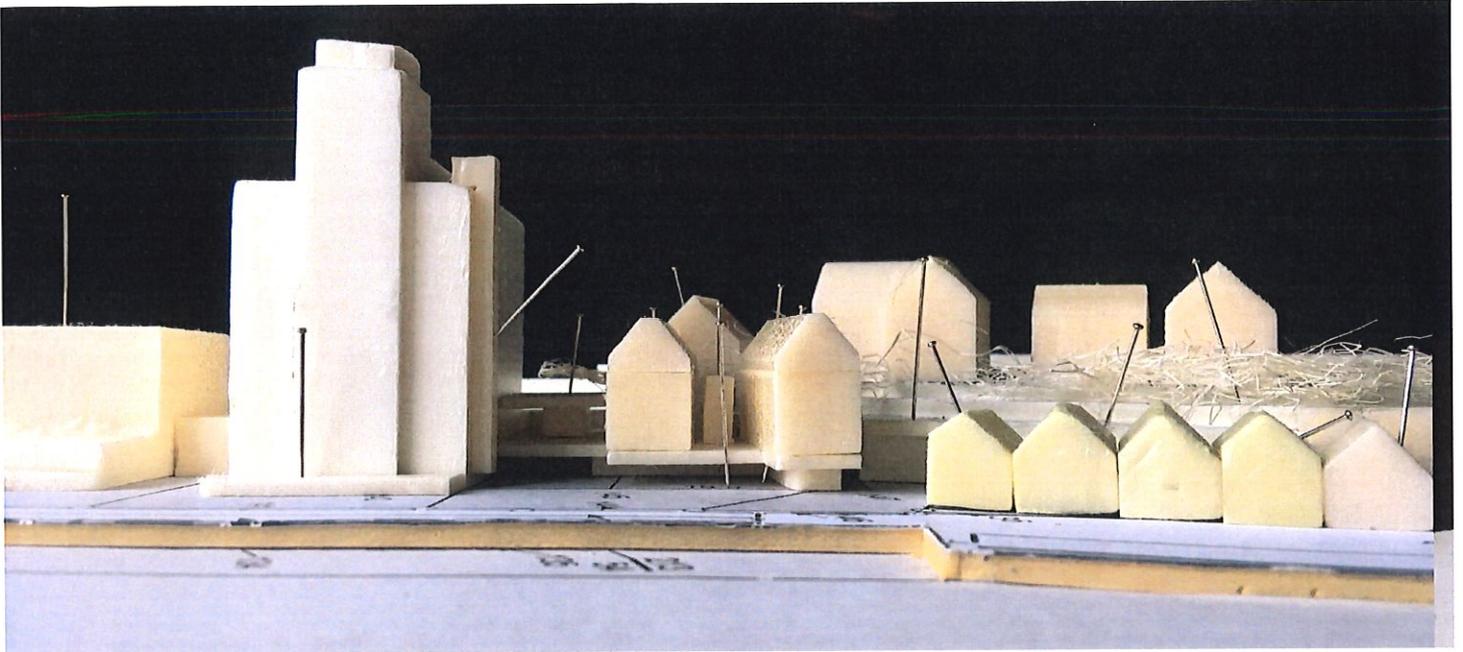


Schnitte M1:500

Bauvoranfrage Pierspeicher Nord

Juli 2020

Sunder-Plassmann Architekten
Dipl.-Ing Sunder-Plassmann BDA
info@sunder-plassmann.com

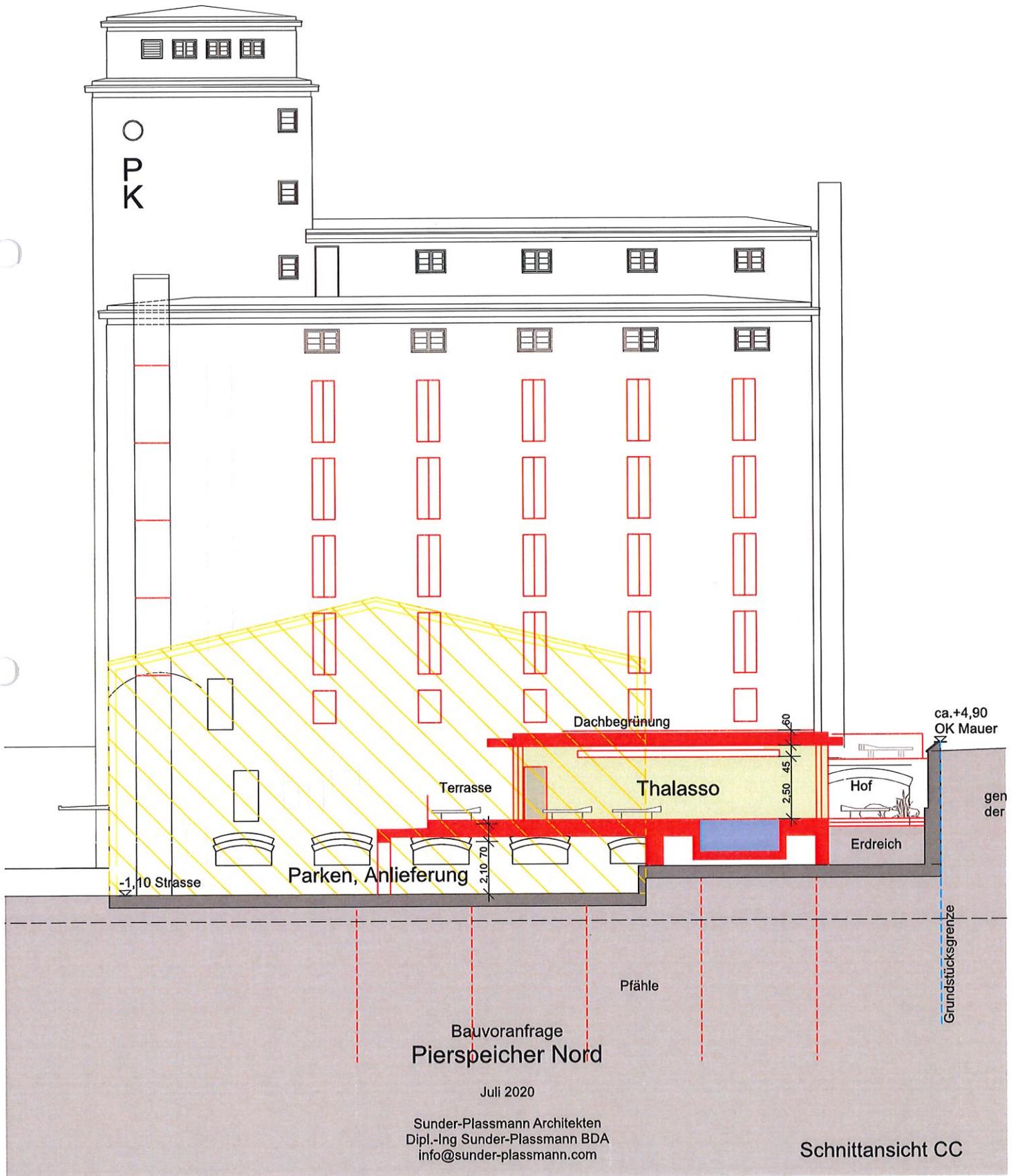


Modell M1:500

Bauvoranfrage
Pierspeicher Nord

Juli 2020

Sunder-Plassmann Architekten
Dipl.-Ing Sunder-Plassmann BDA
info@sunder-plassmann.com



Bauvoranfrage
Pierspeicher Nord

Juli 2020

Sunder-Plassmann Architekten
Dipl.-Ing Sunder-Plassmann BDA
info@sunder-plassmann.com

Schnittansicht CC



Referenz 1

Bauvoranfrage
Pierspeicher Nord

Juli 2020

Sunder-Plassmann Architekten
Dipl.-Ing Sunder-Plassmann BDA
info@sunder-plassmann.com



Referenz 2

Bauvoranfrage
Pierspeicher Nord

Juli 2020

Sunder-Plassmann Architekten
Dipl.-Ing Sunder-Plassmann BDA
info@sunder-plassmann.com